

登記

Vol.53

定期借地権と登記手続き③

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計二

「プロローグ」

今回は、定期借地権設定時に借地人から地主に支払われる一時金、「保証金」「権利金」と「前払い地代」について説明します。

◎これまでは、保証金または権利金方式

定期借地権を設定する際に、借地人から地主に支払われる一時金として、これまでは「保証金」「権利金」「保証金+権利金の併用」の方式がありました。

①「保証金」とは借地人が地主に預託する金銭で、借地期間満了の際に、地主から借地人に返還される金銭です。一般的には「無利息」で返還されるため、借地期間中、地主は保証金での資産運用が可能です。

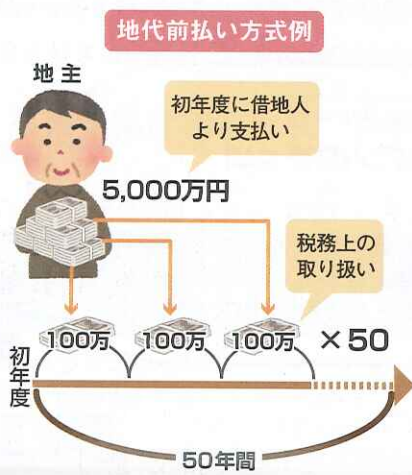
保証金方式の場合、借地期間満了時の借地人の保証金返還請求権を保全するため、土地に抵当権を設定し登記するケースがあります。しかし、一般的に地主は土地に抵当権設定登記がなされるのを嫌がるため、調整が必要です。

②「権利金」とは、「借地権設定の対価等」として借地人から地主に支払われるもので、借地権設定の取引では慣行化されたものです。地主側のメリットとしては、保証金方式と異なり「期間満了時に返還する必要がない」ということです。しかし、権利金の受領は地主にとって「所得」になりますので「課税対象」とされることが、この方式の最大の課題点です。

そこでこれら保証金と権利金の問題を解決するために新たに登場したのが、一時金を「地代前払い」とする方式です。

◎地代前払い方式

平成16年12月、国土交通省の「定期借地権



の賃料の一部又は全部を前払いとして一括受領した場合における税務上の取扱いについて」の照会に対して、平成17年1月に国税庁が回答を示しました。「借地期間中の地代を定期借地権設定時に一括受領するにも関わらず、納税については、地代を借地期間中の各年度で受領した」とみなすことが可能となつたからです。

これにより例えば、前払い地代5000万円、借地期間50年で、借地権設定時に借地人から地主に5000万円支払われた場合でも、その5000万円は初年度に地主の不動産所得等とされるのではなく、毎年100万円(5000万円÷50年)ずつの不動産所得とされるようになります。これは地主にとっては大きなメリットになる可能性があります。

前払い地代については、「全額」を前払いにすることもできますし「前払いと月払いを併用」することもできます。また、「権利金と前払い地代の併用」「保証金と前払い地代の併用」も可能です。

なお、この前払い地代方式を普通借地権設定の場合に適用できるかどうかですが、平成17年の国税庁の回答は「定期借地権設定」を前提にしていますので、通常はできないとされています。

民法

Vol.389

賃貸人と保証会社が、賃料滞納の賃借人を強制退去させたとき 不法行為の賠償を命じられたケース

弁護士 高津 公子

「ご相談」

「当社管理のマンションで、入居者が賃料を滞納。何度訪ねても、手紙を入れても、一切応答がなく、居留守が疑われます。本人と対面で話し合うため、マスター・キーで解錠することは？」

◎法治国家での自力救済は違法

この状況での立ち入りは違法です。解錠は自力救済となり、違法な権利侵害に対して法定手続きで現状を維持することが不可能または著しく困難な緊急かつ特別な事情があるときに限り必要最小限度で例外的に許容される場合以外は禁止です(昭和40年12月7日 最高裁3小判決)。

違法な自力救済で不法行為責任を問われた事案があります。

平成22年3月上旬、AがB社から関西某市のマンションの一室を賃借し、同時にAがC社と保証委託契約を締結しました。Aは同年10月分の賃料等の支払い期限(9月末日)に遅れ、10月19日と11月26日に分割して弁済しましたが、同年10月19日以降、C社代表者cとB社従業員bがAに電話で「金払え」「11月中に出ていけ」「必ず放り出します」「荷物出して捨てるぞ」「どこの組のものや」等、複数回の暴言を発し、同年11月29日にはcがAの携帯に「鍵をロックする」とメッセージを残し、同日、Aの玄関の鍵穴に鍵ロックを差し込みました。翌日Aがcに電話で鍵ロックを外すよう懇請しましたが、cは「開けられない」と拒否。翌平成23年3月14・15日頃、cが鍵ロックを外したため、Aは3月18日に当室に戻って居住を再開。同年5月27日、cが無断で当室入口チェーンを切断し室内に侵入、Aに対し「犯罪者」と罵声を浴びせました。同年



6月7日に、cら3名が無断で解錠して当室に侵入し、Aの腕を掴んだため、Aは何も持たず裸足で外に逃げ出し、警察に通報。この間、cらは鍵を付け替えたので、以後Aは当室に立ち入れず、やむなく自立支援施設で生活しました。

AはB社、同代表者b、C社、同代表者cに対し、違法な追い出しの共同不法行為による損害賠償(金137万5000円)を提訴しました。(内訳…居住権侵害により精神的苦痛の慰謝料100万円、飲食費湯代7万5000円、就労阻害の逸失利益20万円、弁護士費用10万円)。

裁判所は「c、bらの暴言、鍵ロック、室内立ち入りおよび鍵付け替えはAに対する加害行為であり、同人らはこれを職務として行ったから、C社、代表者c、B社、同代表者らは共同不法行為を負う」とし、被告らの自力救済の抗弁を「特別事情は何ら認められない」と退け、入居を妨害された期間8カ月に対応し、慰謝料80万円と弁護士費用8万円の限度でAの請求を認容しました。B社がAに平成22年11月1日以降の未払い賃料を請求した反訴では、11月1日から29日、平成23年3月18日から6月7日と日割計算の限度で請求を認容しました(平成25年10月17日 大阪地裁判決 判例時報2216号)。

賃料滞納の賃借人と対面が困難な場合、貸主や管理者が焦って自力救済の誘惑に駆られますが、(本誌369号)、法治国家では緊急特別な場合以外は違法ですから注意を要します。

税務

Vol.347

自宅の敷地の一部譲渡と 3000万円特別控除について

税理士・不動産鑑定士
千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授 井出真

【相談】

「自宅を取り壊すお客さまから相談を受けています。すべて取り壊した後に敷地(300㎡)の一部(100㎡)を譲渡し、その代金で残りの敷地に自宅を新築しようと考えているそうです。この場合、3000万円特別控除は受けられますか」

◎3000万円特別控除の要件

この特例によれば、自宅を譲渡した場合、譲渡益「譲渡収入金額」(取得費+譲渡費用)から3000万円を限度に控除することが出来ます。つまり、譲渡益が3000万円までであれば、譲渡所得税はかかりません。ただし、次の要件をすべて満たすことが必要となります。

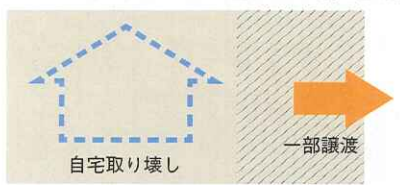
- ・主たる居住用財産の譲渡であること
- ・買主が、売主の配偶者、直系血族、生計を一にする親族、その他特殊関係者でないこと
- ・その譲渡について、居住用財産の買換え特例等、他の特例の適用を受けていないこと
- ・その譲渡した年分において、住宅ローン控除や認定長期優良住宅の特別控除の適用を受けていないこと
- ・前年または前々年において、居住用財産の課税の特例の適用を受けていないこと

●今回のケースの場合

3000万円特別控除を受けるためには、さらに、次の2つの要件を満たす必要があります。

- ・敷地の一部の譲渡契約が、自宅建物を取り壊した日から1年以内に締結され、かつ、その自宅を居住の用に供さなくなった日から3年経過後の12月31日までに譲渡(引渡し)されること

●自宅を取り壊してから、敷地の一部を譲渡



3,000万円特別控除は **受けられる**

●自宅を取り壊さずに、敷地の一部を譲渡



3,000万円特別控除は **受けられない**

- ・自宅建物を取り壊した後、契約締結日までに、貸し付けその他の用に供していないこと

◎自宅を取り壊さなかった場合

自宅を取り壊した場合、残った敷地はすべて主たる居住用財産とされるので、前述のようにその一部を譲渡しても3000万円特別控除が受けられます。では、自宅を取り壊さず庭先を譲渡した場合はどうでしょうか。この場合、庭先は主たる居住用財産ではないため、受けることはできません。

「3000万円特別控除が受けられないケース」

- ・自宅を取り壊さず庭先を譲渡した場合
- ・自宅を曳家し、敷地の一部を譲渡した場合
- ・自宅の一部を取り壊し、残りの自宅に住み続け、敷地の一部を譲渡した場合

つまり、後に自宅を取り壊して建て替えるつもりでも、自宅に住み続けながら、敷地の一部を先に譲渡した場合は、原則として3000万円特別控除は受けられないので、その点は注意が必要です。

正しい取引のために

Vol.335

がけ条例の重説義務違反ならびに 軟弱地盤に係る瑕疵担保責任が 認められた事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

買主Xは、平成22年2月25日、媒介会社Zの仲介により売主会社Yから3870万円で購入。契約書および重要事項説明書には、以下の特約がありました。

- (ア)「建築物を建築する際に、建築を依頼した施工業者等に地盤調査、地耐力調査を要請されることがあり、その結果によっては地盤補強工事等が必要となる場合があります。(略)発生する費用については、買主負担となります」(イ)「東京都安全条例第6条(以下「がけ条例」という)の制限に関する条例を受ける場合があります」

Xは、本件売買契約締結にあたり、がけ条例の適用の有無を聞いたところ、Yは適用があっても問題ないと答えました。また、XはYから建物参考プランについて説明を受けましたが、がけ条例や地盤補強工事については説明はありませんでした。

契約締結後、Xは二級建築士から、本件土地にがけ条例の適用があり、建物はRC構造にする必要があること、および地盤が軟弱であり地盤補強工事が必要になるとの指摘を受けました。

そこで、Xは、YおよびZに対し調査・説明義務違反による不法行為等に基づき、また、Yに対し軟弱地盤であったと瑕疵担保責任に基づき、損害賠償等を求めました。

【解説】

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容しました。

(1) Xは、Yらに対し、がけ条例の適用の有無について質問しており、本件土地にがけ条例の適用があるかどうかはXが本件売買契約を締結するに当たって重要な要素であったといふべきである。

従って、YおよびZは、Xに対し、がけ条例の適用の有無について、十分に説明すべき義務を負うものであり、これを怠った場合には、Xに対し不法行為責任を負う。

(2) 証拠によれば、本件土地については、地盤が十分ではなく、地上2階・地下1階建ての建物を建てる場合には、不同沈下の可能性が懸念されることから、地盤の強化を図るための地盤補強工事が必要となること認められる。本件土地に地盤補強工事が必要であることは、本件売買契約の目的物の隠れた瑕疵に当たるといふべきであるから、YはXに対し瑕疵担保責任を負う。

(3) がけ条例についての説明義務違反により生じた損害は、追加建築・設計費用、慰謝料、弁護士費用など合計1012万円余。軟弱地盤により生じた損害は地盤補強工事等の費用および750万円とする(東京地裁 平成24年5月31日判決)。

【総評】

本件は、売主会社および媒介会社が、がけ条例の適用および地盤補強工事の必要性について、契約書および重説においては、いずれも「適用の可能性」、「必要になる可能性」は記載していたものの、買主からの質問に対する説明が不十分とされ、また、地盤補強工事が必要であることは隠れた瑕疵に当たり、売主業者は瑕疵担保責任を免れないとされており、宅建業者として実務上留意すべき事例として参考になるでしょう。

