

# 登記

Vol.54

## 定期借地権と登記手続き④

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、前回説明した「地代前払い方式」における「定期借地権設定登記」の手続きについて、具体的に説明します。

### ◎地代前払い方式の場合の登記事項

前回までのおさらいになりますが、定期借地権を登記する場合、その登記の権利は賃借権または地上権になります。その登記事項としては「①登記の目的(賃借権または地上権)」「②原因」「③目的」「④賃料(地代)」「⑤存続期間」「⑥支払時期」「⑦特約」があります。(不動産登記法13条・78条・81条)

このうち「④賃料(地代)」「⑥支払時期」の登記について、その登記記載の表現を工夫して、地代前払い方式であることを明確にすることができます。

なお、地代前払い方式とは「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こと」とするものです。

前払い地代については、「全額」を前払いにする

場合と「前払いと月払いを併用」する場合があります。

### ◎「地代全額前払い」の場合の登記手続きについて

例として、前払い地代総額1億円、借地契約締結時(平成26年9月1日)に1000万円支払い、借地権設定効力発生時(平成26年9月30日)に9000万円支払いとした場合、

「賃料(地代)」 金1億円  
「支払時期」 平成26年9月1日支払い済  
金9000万円については  
平成26年9月30日支払い済

といった内容で登記を行います。

### ◎「地代前払いと地代月払いを併用する」場合の登記手続きについて

例として、前払い地代総額4000万円、月払い地代総額6000万円(月額10万円×12ヵ月×50年)、前払い地代は、借地権設定効力発生時(平成26年9月30日)に4000万円支払いとした場合、

「賃料(地代)」  
①前払い分 金4000万円  
②月払い分 月額金10万円  
「支払時期」  
①前払い分 金4000万円については  
平成26年9月30日支払い済  
②月払い分 毎月末までに翌月分を支払う

といった内容で登記を行います。

### ◎まとめ

実際には、定期借地権設定契約のさまざまな内容に合わせた形で登記が必要になりますので、経験のある司法書士にご相談されることをお勧めします。

# 民法

Vol.390

## 区分建物所有者が敷地を分有する場合、他の区分所有者の所有する土地について占有権原を有する

弁護士 高津 公子

### 【ご相談】

「連棟縦割区分建物7戸のうち、東端から2番目の所有者です。敷地は区分建物の直下を分筆した分有です。入居3年目で雨漏りが止まず、原因を突き止めるため、屋根全体や外壁を詳しく調べる必要がありますが、他人の土地に立ち入り、他人の建物の外壁や屋根を剥いで内部を調べることができませんか?」

### ◎売主の設定した占有権原が承継される

連棟建物の登記では区分所有権の建物登記を行います。各人の専有建物部分と基礎、土台および躯体部分(屋上、外壁、柱、境界壁)等の共用部分とから構成されます。そのため、敷地は区分建物の直下を分筆する分有とせず、一括のまま建物の専有部分の面積に応じた持分による共有とすべきですが、区分所有者が融資を受ける際、金融実務上、共有持分では担保の評価が低い場合があり、所有権を要望することが多いのが実情です。ご相談のケースはこのギャップから生じたものですが、連棟建物の共用部分に該当すれば、もちろん立ち入りや調査が可能です。

連棟式の分有土地付区分建物の所有者が入居後に区分建物を切断して独立建物を新築し、他の所有者11名から区分法の共同利益に反する不法行為で提訴され、建物収去と賠償を命じられた判決をご紹介しましょう。

Yは昭和52年5月2日頃、Aと土地付建物(未着工)売買契約を締結。Aは契約前後からYに対し、本件地続きに連棟式縦割区分建物を建築販売するので、Yの建物を連棟式と接続すれば建築コストが低減すると薦め、Yは接続を承諾しました。Aは同年10月、建築確認を得て翌53年2月上旬、12戸を竣工。Y他11戸



は完売しました。Yの区分所有建物は北端で、敷地も建物も他物件より約3割広く、公道に面していました。Yは平成元年4月26日頃、「今般、建物を切り離しての再築を予定致しており、騒音等なにかと迷惑をお掛けしますがご了承賜りますようお願い申し上げます」との文書を持ち回り、当時在住の区分所有者の大半に署名を求めました。平成7年4月21日、Yは本件敷地に鉄骨4階建ての新築建物の建築確認を得て旧建物を取り壊し、翌8年1月末頃新築建物を完成させました。

平成21年4月、区分所有者Xらが集会を招集し、Yの上記所為が法57条共同利益に反する行為に該当すると提訴を決議。Y土地につきXらの地上権確認、新築建物の収去土地明渡し、損害賠償等を請求。Yは「Xらの同意を得た」「本件建物は各独立で共用部分はない」等と抗弁。

裁判所は「敷地分有のとき、建物譲渡に際し、売主が分有の敷地に他の所有者のための占有権原を設定し、それが承継取得されると認めるのが相当」「本件占有権原は賃借権に留まり、地上権とまでは言えない」「同意書は工事開始6年前であり、趣旨不明確である」「Yの新築は連棟建物を違法建築とし、同規模の再築も不可能とし、区分法の規制を無視した背信性が高い」と、建物収去と損害賠償(雨漏りと外壁補修代)561万余の支払いを命じました(平成25年8月22日 東京地裁判決 判例時報2217号)。

# 税務

Vol.348

## 事業用資産の買換え特例について

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

### 【ご相談】

現在の事務所とその敷地を譲渡して、別の場所で土地を取得し、事務所を建設しようと考えているお客さまから相談を受けています。事業用資産の買換え特例が縮小されると聞いたのですが、本当でしょうか。

### ◎特定の事業用資産の買換え特例

事業用資産を譲渡して、一定期間内に新たな事業用資産を買換え取得し、1年以内に事業用の供した場合は、譲渡益の80%部分について課税を繰り延べる特例（法人は圧縮記帳）があります。この特例には1〜10号までの組み合わせがあります（左図表を参照）。

このうち、区域・地域に関係なく、宅地であ

図表 特定の事業用資産の買換えの組み合わせ

1号	既成市街地等の内から外への買換え
2号	市街化区域または既成市街地等の内から外への買換え（農業用）
3号	航空機騒音障害区域の内から外への買換え
4号	過疎地域の外から内への買換え
5号	都市機能誘導区域の外から内への買換え（改正都市再生特別措置法、8月1日施行）
6号	既成市街地等およびこれに類する区域内の買換え（都市再開発法）
7号	農用地区域内の買換え
8号	危険密集市街地内の買換え
9号	国内にある長期保有資産から国内にある一定の資産への買換え
10号	船舶から船舶への買換え

る事業用資産について認められるのは、9号だけです。従って、9号は幅広く適用されてきました。

### ◎平成26年度の税制改正

ところが、平成26年度の税制改正で、この9号だけは適用期限の延長がなく、平成26年12月31日までに事業用資産を譲渡したものとされたままです。なお、9号以外は平成29年12月31日（法人は平成29年3月31日）まで延長されました。事業用資産の買換え特例として9号を用するのであれば、平成26年末までに譲渡をする必要があるでしょう。

### ◎9号の概要

●譲渡資産  
国内にある事業用の土地等、建物または構築物で、譲渡した年の1月1日における所有期間が10年超のものになります。

●買換資産  
国内にある土地等、建物、構築物または機械装置になります。

※土地等の範囲は、特定施設（事務所、工場、作業所、研究所、営業所、店舗、倉庫、住宅）その他これらに類する施設、福利厚生施設を除く）の敷地の用に供されるもので、その面積が300㎡以上のもの（注）。

●課税繰延割合  
「80%」となります。

（注）駐車場の用に供されるもので、建物または構築物の敷地の用に供されていないことについて、都市計画法の開発行為の許可の申請書、建築基準法の建築確認の申請書などが進行中であるというやむを得ない事情があり、その事情があることが申請書の写しなどの一定の書類により明らかにされたものも買換資産に含まれる。

## 正しい取引のために

Vol.336

## 5年間転売禁止の合意違反による 違約金請求を1%のみ認めた事例

（財）不動産適正取引推進機構

### 【ケース】

Xは平成18年8月、経営するスーパーAの店舗を含む本件不動産を、Y社に5億円で購入し、同日、YとAを交え、次の趣旨の覚書を締結しました。

「本件売買契約の残代金授受と同時に、YとAは、Yを貸主とし、Aを借主とする建物賃貸借契約を締結する。Yは、残金授受後5年間は、本件不動産を第三者（Y関連会社を含む）に転売・譲渡等名目の如何に関わらず、所有権の移転をしてはならない。本件覚書の規定に違反した当事者は、相手方に違約金として売買代金相当額である5億円を支払わなければならない」

Yは、同年9月、本件不動産の購入代金を銀行から借入れ、Xに支払いましたが、その後、同行から、本件不動産の違法建築にあたる部分を改善または是正しなければ融資を引き上げるとの通告を受け、同年12月、Bに本件不動産を売却し、その売買代金で借入金を弁済しました。Xは、違約金の支払いを求めましたが、Yが拒否したため、違約金5億円のうちの3億円の支払いを求めて提訴しました。

### 【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) Yは、Xが本件売買契約の代金を受領した平成18年9月から5年以内に、本件不動産を売って所有権を移転しているから、本件覚書に違反している。

Yは、不動産の取引について専門的知見を有すると認められ、Xから本件不動産の転売を禁止する理由を説明された上で、覚書を取り交わしているから、自らの判断により一定期間に

限って転売の自由を放棄したと認められる。また、転売禁止の期間は5年間にとどまるから、公序良俗に反するというYの主張は採用できない。

(2) 本件覚書にある5億円の違約金は明らかに過大であつて、その全額の支払義務をYに課すことは公序良俗に反するといえるけれども、本件覚書締結に至る経緯、本件覚書の各規定の遵守可能性があることなどに照らし、これを全部無効とするのは適当でなく、諸般の事情を踏まえ、その1%（500万円）の限度で有効と認める（東京地裁 平成25年5月29日判決）。

### 【総評】

本事案では、裁判所は、違約金の発生は認めましたが、代金相当の違約金額は公序良俗違反に当たるとして、その99%について認めませんでした。

違約金額が高額に過ぎると、当該違約金規定そのものの公序良俗違反を疑われる可能性があるため、仲介業者は、契約の当事者が過度な違約金額を設定しないよう適切にアドバイスすべきでしょう。

