

登記

Vol.56

マンション建替え円滑化法 改正について①

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計二

【アローグ】

「マンション建替え円滑化等に関する法律の一部を改正する法律案」が平成26年6月18日に可決、同年12月24日から施行されます。この法律はケースによっては、抹消登記や滅失登記等が発生するため、不動産取引関係者にとっては理解しておかなければならない事項です。同法改正について説明します。

◎マンション建替え円滑化法とは

「マンション建替えについて、区分所有法の規定のみでは、①「建替えを行う団体の法的位置づけや運営のルール等が不明確で、意思決定や契約行為が円滑に出来ない」、②「区分所有権や抵当権などの権利関係を、再建したマンションに円滑に移行させるための法的な仕組みがない」等の課題がありました。

そこで、平成14年12月18日「マンションの建替えの円滑化等に関する法律」が施行され、①「行政の認可を受け、法人格を有するマンション建替え組合を設立できる」、②「行政の認可を受けた権利変換計画に基づき、区分所有権や抵当権などの権利関係が円滑に移行できる」こととなりました。

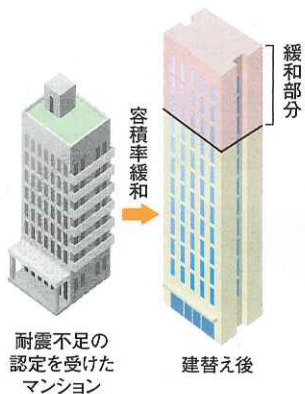
◎思うように進まないマンション建替え

現在のマンションストック総数、約590万戸のうち、旧耐震基準に基づき建設されたものは、いまだ約106万戸存在するとされています。

一方、マンションの建替えの実績は累計で183件、約1万4000戸(平成25年4月時点、国土交通省資料より)にとどまっています。

南海トラフ巨大地震や首都直下地震等の巨大地震発生のおそれがある中、生命・身体の保

マンション建替えの容積率緩和イメージ



護の観点から、耐震性不足の老朽化マンションの建替え等が喫緊の課題となっている等の事情により、マンション建替え円滑化法が一部改正されたとも言えます。

◎マンション建替え円滑化法改正のポイント

マンション建替え円滑化法改正のポイントは「耐震性不足のマンションを対象」にして、①容積率の緩和特例を設けた、②マンション敷地売却制度を創設したという点です。

◎容積率緩和の特例

耐震性不足の認定を受けたマンションの建替えにより新たに建築されるマンションで、「一定の敷地面積を有し、市街地環境の整備・改善に資するもの」について、特定行政庁の許可により、容積率制限を緩和する特例を設けました。

①一定の敷地面積を有すること

- ・第1種・第2種低層住居専用地域と用途地域無指定区域→1000㎡以上
- ・それ以外の住居系の用途地域と工業系の3地域→500㎡以上
- ・商業地域と近隣商業地域→300㎡以上

②市街地環境の整備・改善に資するものであること

※一般に開放された公開空地の整備や、地域の防災性、景観等の環境の向上に資する貢献を行うことで、全体として市街地環境の整備・改善が図られるものを対象とします。

民事法

Vol.392

近隣住民などへの迷惑行為を繰り返したアパートの賃借人が、迷惑行為禁止特約で契約を解除されたケース

弁護士 高津 公子

【ご相談】

アパートの賃借人(73歳男性)は、賃料は几帳面に支払いますが、人の気配や子どもの声、エアコンの音、犬の鳴き声等の生活音に異常に反応し、猛烈的抗議を繰り返しています。このため周辺住民と隣接賃借人は平穏な生活を送れません。賃借人としては賃借人を退去させたのですが?



されています。最近の付随的義務不履行による解除認容判決を説明しましょう。

◎信頼関係が破壊されているかどうか

本件契約の迷惑行為禁止条項はどうなっていますか?

「乙(賃借人)は本件建物内で近隣の迷惑となる行為をしてはならない。甲(賃貸人)が是正を求め、乙が応じないときは契約を解除することができる」というものです。これまで幾度も是正を求めましたが賃借人は応じません」

現時点で直ちに契約を解除するには、若干問題があります。借家契約では賃借人の法定の主たる義務は賃料支払いであり、迷惑行為禁止は特約に基づく付随的義務なのです。

他方、借地借家法は強行規定をもって借家権を保護し、契約の終了には同法の制限があります。因みに、最高裁が付随的義務の不履行による契約解除を初めて認めた第1小法廷昭和50年2月20日判決は「ショッピングセンター内の一店舗を賃借するYと同センターとの賃貸借契約の特約(粗暴な言動を用い、または濫りに他人と抗争したときは通告を要せず直ちに契約を解除することができる)」の適用ですが、解除は「特約に違反することによって契約の基礎となる当事者間の信頼関係が破壊されるに至ったときに限り」有効との註記が付

されています。

Xは入居後、近隣住民に対し、水を撒いた人に文句を言う、子どもが遊んでいると邪魔して手を引っ張る、ポストに脅迫まがいのビラを入れる、犬や子ども、エアコン等がうるさいと警察に通報する等の迷惑行為を繰り返した後、平成24年5月31日に東京地裁に賃借人を提訴。数年前の契約解除の意思表示が脅迫的であったと金50万円の慰謝料を請求しました。

賃貸人は同訴訟の口頭弁論期日に迷惑行為禁止特約に基づく契約解除の意思表示をし、同年10月17日に反訴を提起。契約終了による明渡しを請求しました(Xの請求は手続不備で取下げの扱い)。

一番は賃貸人の反訴請求を信頼関係破壊を理由に認容。二審も同旨でXの控訴を棄却し、明渡しを認容しました(東京高裁 平成26年4月9日判決 判例秘書)。

本件でも賃借人の迷惑行為による契約当事者間の信頼関係が破壊されるに到達したと解されるときは、契約を解除し明渡しの提訴が可能です。

図表 中古住宅を取得した場合の特例

| | | |
|----------|---|---------|
| 用途 | 自己居住用 | |
| 床面積 | 50㎡以上240㎡以下 | |
| その他 | 次のいずれかに該当すること ・昭和57年1月1日以後に新築されたもの ・地震に対する安全性に係る基準に適合することが証明されたもの ■証明書類 ・耐震基準適合証明書(取得の日以前2年以内に調査が終了したもの) ・住宅性能評価書の写し(取得の日以前2年以内に評価されたもの) ・既存住宅売買瑕疵保険の加入を証する書面(加入後2年以内に限り) | |
| 新築時期と控除額 | 昭和51年1月1日～昭和56年6月30日 | 350万円 |
| | 昭和56年7月1日～昭和60年6月30日 | 420万円 |
| | 昭和60年7月1日～平成元年3月31日 | 450万円 |
| | 平成元年4月1日～平成9年3月31日 | 1,000万円 |
| | 平成9年4月1日以降 | 1,200万円 |

不動産取得税計算例

| |
|---|
| ● 中古住宅(昭和56年9月1日新築) 延200㎡、固定資産税評価額: 400万円 |
| ● 中古住宅の敷地 200㎡、固定資産税評価額: 3,600万円 |
| [計算例] |
| ● 中古住宅 (特例あり) $(400万円 - 420万円) \times 3\% = 0円$ (特例なし) $400万円 \times 3\% = 12万円$ |
| ● 中古住宅の敷地 (特例あり) $3,600万円 \times 1/2 \times 3\% - 3,600万円 \div 200㎡ \times 1/2 \times 200㎡ \times 3\% = 0円$ (特例なし) $3,600万円 \times 1/2 \times 3\% = 54万円$ |

● 中古住宅の敷地に対する減額の特例
この特例の対象となる中古住宅の敷地についても、中古住宅と同時にあるいは前後1年以内を取得すれば、次のいずれか多い方の額が減額されます。

(A) 4万5000円
(B) (固定資産税評価額÷地積Ⅱ単価)×1/2×住宅の床面積の2倍(200㎡が限度)×3%

◎ 新耐震基準の中古住宅に特例適用
建築基準法の耐震基準(建物が地震の震動に耐え得る能力の基準)は、昭和56年に大きく改正されました。一般にそれ以前を「旧耐震」、以後を「新耐震」基準と呼んでいます。これにより、不動産取得税では、昭和57年1月1日以後に新築された中古住宅を自宅として購入する場合、床面積要件を満たせば特例の対象となります。また、昭和56年12月31日以前に新築

【ご相談】
中古の戸建住宅の取得を検討しています。昭和56年以前に建築された中古住宅を購入した場合、不動産取得税が高いと聞きましたが本当でしょうか。

された中古住宅でも、売主が耐震補強工事等を行うなどにより、図表中の証明書を受ければこの特例の対象となります。
特例が適用された場合の税額は、
(固定資産税評価額-控除額)×3%
になります。

なお、図表中の面積要件しか満たさない中古住宅(昭和56年12月31日以前に新築され、耐震基準不適合)について、買主である個人が、取得した日から6カ月以内に耐震改修等を行うなどにより、図表中の「証明書類」を受け、その後、自宅として居住した場合には、特例が受けられます(平成26年度改正)。ただし、この場合は、次の中古住宅の敷地に対する減額の特例は受けられません。

税務

Vol.350

中古住宅の取得における
不動産取得税の特例適用について

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

正しい取引のために

Vol.338

瑕疵担保責任による損害賠償請求が、
除斥期間が経過していることを理由に
退けられた事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

平成19年、買主Xは売主Yとの間で、土地(青地等の市有地を含む約6500㎡)を9億円で売買する契約を締結しました。

契約には、隠れた瑕疵の担保期間を引渡後2年間とした上で「法令基準値を超える土壌汚染、地中障害物の存在により買主がマンションを建築する際に撤去に多大な費用を要するときは契約を解除することができる」との約定がされました。ボーリング調査の結果、土壌に砕石やコンクリート片等の混入が発見されたため、同年9月「代金の内500万円を隠れた瑕疵の担保条項および土壌汚染改良費用を担保するため支払いを留保すること」と「留保金清算時期を障害撤去・汚染改良費用総額の判明時期とする」とした覚書が締結され、同日、YはXに本件土地を引き渡し、Xは分譲業者Aに転売し、引き渡しました。

平成22年1月、XはYに対し、Aから請求を受けた調査費・汚染土撤出処分費等の支払いを求め、平成23年4月には①地中障害物・土壌汚染は隠れた瑕疵に当たり、Aに支払った金額の損害を被った、②覚書にYが地中障害物の撤去費用を支払う合意がある、③Yに地中障害物等の説明義務・除去義務違反があるとして、債務不履行に基づく損害賠償を請求する裁判を提起しました。

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却しました。
(1) 瑕疵担保責任の成否は契約書によるほかなく、契約書の条項に言及していない覚書がX・Y

【解説】

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却しました。

(1) 瑕疵担保責任の成否は契約書によるほかなく、契約書の条項に言及していない覚書がX・Y

間の瑕疵担保責任に何らかの変更を加えるということはできない。

(2) 瑕疵担保による損害賠償請求権の保存は、除斥期間内に売主の担保責任を問う意思を裁判外で明確に告げることをもって足り、損害賠償請求権の保全が認められるためには瑕疵内容を明確にして損害賠償請求権を特定するとともに、請求額を算定根拠とともに明示する等の方法により明確にする必要がある。

(3) 除斥期間の始期の合意および損害賠償請求権の保存は認められないので、Xの損害賠償請求は認められない。

【総評】

面積の大きな土地の隠れた瑕疵の発見は難しく、除斥期間経過後の発見も多いと想定されますが、除斥期間を保存するためには、瑕疵担保に基づく損害賠償請求権の発生原因となる瑕疵の内容を明確にする必要があります。

住宅の売買等の「瑕疵の担保期間」の除斥期間も同様で、瑕疵担保に関するトラブル防止のための「除斥期間内の申し出の重要性の説明」が求められます。

