

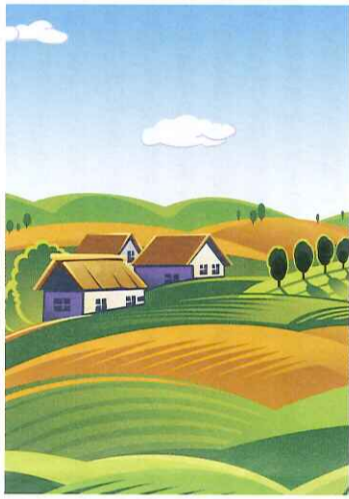
# 登記

Vol.58

## 法人格を持たない 地縁団体名義地の登記①

司法書士 中央大学評議員 相馬 計二

【プロローグ】  
山林・原野等の登記記録を閲覧すると、「くまれに、表題部や甲区の所有者欄に「Aほか共有者○○名」といったものや、「村中持」「区中持」といった記載のある登記を見ることがあります。  
こうした法人格を持たない地縁団体名義の土地登記について、3回にわたって説明します。



### ◎地縁団体について

都・府・県や市町村内には、一定の区域に住所を有する者たちの地縁に基づいて形成された団体の自治会、町内会等の地縁団体があります。この地縁団体は、地域住民相互の親睦を図ることを目的に組織された住民団体であり、その起源は明治時代からといわれています。戦後の混乱期や高度経済成長の時代を経て現在に至っていますが、その総数はおよそ29万5000団体を上るとされています(総務省自治行政局調べ・平成20年4月1日現在)。

### ◎地縁団体名義地の利用

未利用地として地縁団体名義のまま放置されている土地でも、「道路の新設、拡張」「ダムの新設」「メガソーラー施設の設置」等の利用のため、新たに「所有権移転登記」や「地上権設定登記」等の登記手続きを行う必要性が生じる場合があります。

しかし、地縁団体名義のままでは、その土地の「所有権移転登記」や「地上権設定登記」等の登記手続きはできません。

### ◎地縁団体名義地の性質

村落等が、山林・原野等の土地を所有し、伐木・採草・キノコ狩りなどの共同利用を行う慣習的

な権利を「入会権いりあいけん」といいます。そして、この入会権が設定された土地を「入会地(いりあいち)」、入会権者である部落等の構成員の集まりを「入会団体(いりあいだんたい)」といいます。

また、民法の第263条では、「共有の性質を有する入会権については、各地方の慣習に従うほか、この節の規定を適用する」と定められています。実際の入会団体の運用は、入会権者の間で長年に渡り積み重ねられた取り決め、規約、暗黙の合意等の慣習に委ねられている場合がほとんどです。地縁団体名義地はそこが入会地であること、または過去入会地であった事を示しているともいえます。

### ◎権利能力なき社団名義の登記

地縁団体は、法人格がないため、「権利能力なき社団の二類型」と整理されます。登記実務では権利能力なき社団名義での登記はできないとされ、また社団の代表者である旨の肩書きを付した個人名義の登記もできないとされています。

「権利能力なき社団の所有地の登記は、代表者個人名義または権利能力なき社団の構成員全員の名義とする」というのが登記手続の実務です。

# 民事法

Vol.394

## 相続放棄は、相続財産のないものと信じ、かつそう信じる相当な理由があった時は 認識したときから起算するとしたケース

弁護士 高津 公子

【ご相談】  
「Bの兄であるAは賭博で借財を重ね、十数年前に家を飛び出し音信不通でした。その後Bは、Aが昨秋死亡したとの通知を市から受け、地裁から貸金請求訴訟の受継決定が届きました。Aの身寄りにはB一人だけですが、Bには経済的余裕がありません。相続放棄は死後3カ月以内と聞きましたが、なんとかなりませんか？」



### ◎熟慮期間の起算日は「知ったとき」

「相続の放棄は相続開始を知ったときから3カ月以内(民法915条1項)ですが、判例には「被相続人に相続財産が全くないと信じ、かつ生活および交際状態等からそう信じるに十分な相当な理由があるときは相続財産の全部または一部を認識し、または認識しうべきときから起算すべきである(最高裁2小判決 昭和59年4月27日)」があるとのこと説明しましょう。

Xがギャンブルに耽ったため、昭和41年頃から家族が離散し、单身残ったXは昭和55年3月に死亡。その時点でXの子らにX死亡の通知がなされました。Xは昭和52年頃に他人の借財1000万円の連帯保証人となっており、昭和55年2月に保証履行の判決を受けましたが、受継の送達前である3月に死亡したため、訴訟手続が中断していました。

昭和56年2月、Xの子らに訴訟の受継決定と判決正本が送達されたため、子らは同年2月26日、家裁に相続放棄を申述。家裁が放棄申述を受理したため、子らは保証履行事件を控訴しました。債権者は「子らの放棄はXの死亡を知ってから3カ月以上経過後であるから無効」として争い、高裁は「被相続人が死亡当時遺産が全く存在しないと認識している場合はわざわざ相

続の承認・放棄をしないのが通常である。相続開始を知ったときは自己が現実的に積極・消極財産を相続すべき立場にあることを認識したときと解すべきである」と債権者の請求を退けました。同判決は、最高裁が熟慮期間について初めて示した画期的な解釈で、以後の判例はこの流れを汲んでいます(最高裁判決解説 民事59年)。

さらに最近の事例をご説明しましょう。  
Yが平成22年8月に死亡し、相続人は男二女でした。長女は昭和53年、次女は昭和58年に婚姻し家を出ており、以後父娘間に依存関係はなく、各自独立して生計していました。Yは生前財産を全部長男に譲る意向を示し、姉妹も黙認。遺産は自宅外不動産でしたが、姉妹は長男が相続したと考え、遺産分割協議も行いませんでした。平成25年3月、長男が相続した不動産売却によって借入金(Yの連帯保証付)の清算を計画したところ、銀行から姉妹の承諾書

要求され、姉妹はそこで初めて長男に対するYの連帯保証債務の相続を認識しました。姉妹は家裁に相続放棄を申述しましたが却下されたため抗告。東京高裁は本件熟慮期間の起算日は債務を知った日であるとして原審判を取り消し、相続放棄申述を受理しました(東京高裁判決 平成26年3月27日決定 判例時報2229号)。

本件も上記判例に照ると相続放棄が可能かと思われれます。



# 税務

Vol.352

## 買換えで取得した自宅を 売却する際の譲渡所得税について

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】**  
4年前に父親から相続した自宅の売却を検討中のお客さまからの相談です。その自宅は、25年前に父親がそれ以前の自宅を売却し、買換えで取得したものです。その際に「特定の居住用財産の買換え特例」を適用していました。今回の自宅売却では、譲渡所得税はどうなるのでしょうか。（※相続は「限定承認」ではないものとする）

### ◎買換え特例を適用している場合の譲渡所得の計算の仕方

譲渡所得とは値上がり益です。従って、譲渡所得（譲渡益）の計算は「譲渡収入金額（取得費＋譲渡費用）」となります。ただし、「特定の居住用財産の買換え特例」を適用すると表1のように100%課税が繰り延べられ、取得費と譲渡費用が引き継がれます。

つまり、25年前に父親が「特定の居住用財産の買換え特例」を適用していると、そのときに譲渡した自宅（A）の取得費と譲渡費用が、何らかの割合で現在の自宅（B）に引き継がれていることとなります。従って、現在の自宅（B）の25年前の購入代金＝取得費とはなりません。

なおこのケースでは、25年前に譲渡した自宅（A）の取得費と譲渡費用が不明であれば、譲渡所得の計算ができないこととなります。この場合には、概算取得費＝今回譲渡する自宅（B）の売却代金×5%を用いることになり、多額の譲渡益が生じるようになります。

### ◎居住用の各種特例の適用

仮に概算取得費を用いることになり多額の譲渡益が生じて、相続した子供が現在の自宅（B）に居住していれば、居住用の各種特例が受

表1 100%課税繰り延べの計算

| 区分    | 譲渡所得  | B（現在の自宅）の取得費                    |
|-------|---|---------------------------------|
| A ≥ B | $(A-B) - (Aの取得費 + Aの譲渡費用) \times (A-B) / A$ | $(Aの取得費 + Aの譲渡費用) \times B / A$ |
| A < B | なし  | $(Aの取得費 + Aの譲渡費用) + (B - A)$    |

A＝譲渡した居住用財産（売却代金）、B＝買換えで取得した居住用財産（購入代金）

表2 居住用財産を譲渡した場合の各種特例（譲渡益が生じた場合）

| 種類             | 所有期間の要件 | 居住期間の要件 |
|----------------|---------|---------|
| 3,000万円特別控除    | なし      | なし      |
| 軽減税率           | 10年超    | なし      |
| 特定の居住用財産の買換え特例 | 10年超    | 10年以上   |

（注）この他にもそれぞれ適用要件があります。

けられます（表2）。なお、相続（限定承認ではない）で取得した場合、所有期間は父親が取得した日を起算に判定します。  
このように、過去に「特定の居住用財産の買換え特例」を適用していた自宅を譲渡する場合、譲渡所得の計算が複雑になるので、税理士に相談するか税務署に問い合わせることをおすすめします。

## 正しい取引のために

Vol.340

## 使用目的を変更した場合の 敷金返還請求が認められた事例

（二財）不動産適正取引推進機構

### 【ケース】

貸借人Yは、平成10年12月、Aに下記の内容で本件建物を賃貸しました。  
・使用目的は住居とする。  
・Yは、Aに対し、Aの前貸借人から明渡しを受けた現状有姿のまま本件建物を明渡す。  
・敷金は140万円とする。  
・本契約が終了した時は、Aは特別損耗分を契約期間終了までに原状回復し、無条件にて明け渡す。通常損耗分については原状回復の責を負わない。

平成11年7月、本件賃貸借契約上のAの賃借人たる地位をXが承継する旨、X、YおよびAは合意しましたが、Xは本件建物を事務所として使用するようになりました。  
本件賃貸借契約は、平成21年2月に期間満了により終了。Xは、Yに対し、本件賃貸借契約上の敷金およびXの負担した台所等の修理費用を支払うよう求めましたが、Yは、Xが負うべき原状回復の範囲は事業用賃貸と同様、通常の使用による損耗、汚損の除去も含むべきなどと主張し、敷金を返還しませんでした。

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容しました。  
（1）Xは、遅くとも平成15年3月には、本件建物を事務所として使用することをYに明示的に伝えており、Yは、Xが本件建物を事務所として使用していることを認識した後も本件賃貸借契約上の原状回復義務の内容について何ら変更を申し出ていないのであるから、Xが負うべき原状回復の範囲は通常の使用による損耗、汚損の除

### 【解説】

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認容しました。

（1）Xは、遅くとも平成15年3月には、本件建物を事務所として使用することをYに明示的に伝えており、Yは、Xが本件建物を事務所として使用していることを認識した後も本件賃貸借契約上の原状回復義務の内容について何ら変更を申し出ていないのであるから、Xが負うべき原状回復の範囲は通常の使用による損耗、汚損の除

去は含まないというべきである。

（2）本件建物は、Aの前賃借人、AおよびXが合計約15年間賃貸していたものであり、通常使用による損耗、汚損は相当程度存在したことが合理的に推認されるのであり、通常の使用による損耗、汚損を超える損耗、汚損が生じたということはできない。Xは、本件建物を専ら事務所として使用していたが、それによって、通常の使用による損耗、汚損を超える損耗、汚損が生じていたということはできない。

（3）Xの請求は、敷金相当額より本件賃貸借契約書の規定に従った賃借人の負担する原状回復費用40万円余を控除した額、入居中の修繕工事費用立替額および遅延損害金の支払いを求める限度で理由がある（東京地裁 平成25年7月16日判決）。

### 【総評】

本件は、貸主は借主が本件建物を事務所として使用していることを認識しながら、契約書の変更および特約を記載していない等のため、賃借人の主張が認められなかった事案です。事業用（営業用）建物賃貸借契約の原状回復義務特約は、居住用に比べ特約が認められやすい部分もあると思われませんが、特約の合意を明確にするよう十分に注意すべきでしょう。

