

# 登記

Vol.59

## 法人格を持たない地縁団体名義地の登記 ②

司法書士 中央大学評議員 相馬 計二

### 【プロローグ】

前回に引き続き、法人格を持たない地縁団体名義の土地について、登記手続きの具体的な対処について説明します。

### ◎地縁団体の認可制度の導入

前回説明した通り、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共有名義とする」というのが登記実務です。しかし個人名義で登記を行うと、登記記録上、個人財産なのか地縁団体の財産なのかの区別がつかなくなり、そのため登記名義人に相続が発生したような場合、相続人が相続財産と誤解して処分してしまうなど、諸々の財産上の紛争が生じる可能性があります。

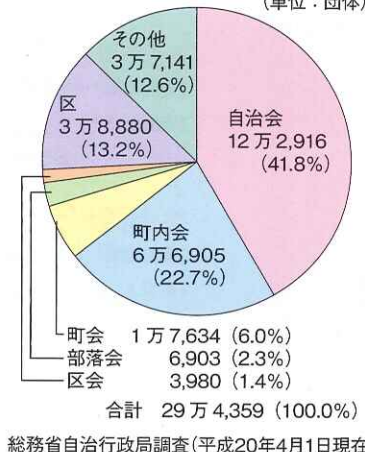
こうした問題に対処するため、平成3年4月、地方自治法が一部改正され、新たに地方自治法第260条の2の規定が設けられました。それにより、市町村長の認可を受けた地縁団体が法人格を取得する制度が導入され、認可地縁団体が誕生することになりました。

### ◎認可の要件

地縁による団体の認可を受けるための要件として、地方自治法では次の4つの要件を満たすことを求めています。

- ①その区域の住民相互の連絡、環境の整備、集会施設の維持管理等良好な地域社会の維持および形成に資する地域的な共同活動を行うことを目的とし、現にその活動を行っていることと認められること。
- ②その区域が、住民にとって客観的に明らかなるものとして定められていること。
- ③その区域に住所を有するすべての個人は、構

表 地縁団体の名称別総数の状況 (単位: 団体)



④規約を定めていること。  
ただし、認可地縁団体の制度は設けられましたが、総務省自治行政局によれば、認可地縁団体の数は3万5564団体となっています(平成20年4月1日現在)。地縁団体総数に占める割合は約12・1%と低い状況であり、現状、地縁団体の認可制度の一層の周知が求められています。

### ◎認可地縁団体名義への所有権移転

認可制度が導入され、土地の所有者として「認可された地縁団体」が確定したとしても、認可地縁団体名義への所有権移転登記手続きを行うためには原則「登記権利者」と「登記義務者」の共同申請による必要があります。

登記記録の所有者に「A他共有者〇〇名」等と登記されている場合、共有者を全て特定し、さらに一部の人に相続が発生している場合は、戸籍等で相続人を特定し、「共有者全員を登記義務者」「認可地縁団体を登記権利者」として所有権移転登記手続きを行うことが原則です。

次回、実際の登記手続きについて、さらに掘り下げて説明します。

# 民事法

Vol.395

## 賦課決定処分時までに賦課期日現在の所有者として登記登録されている者は、当該年度の固定資産税等の納税義務を負う

弁護士 高津 公子

### 【ご相談】

「Aは平成25年11月末、家を新築し、翌年2月に登記(登記原因平成25年11月30日新築)をしました。固定資産税は1月1日現在登記のある者に課税されると聞きました。A家の課税はどうなりますか?」

### ◎売買の場合は特約を結ぶケースが多い

地方税法の固定資産税や都市計画税(固定資産税等)の規定は分かり難い箇所がありますが、最近これに係る最高裁判決が出て注目を集めたので説明します。

Xは平成21年12月7日、S市に本件家を新築し、所有権を取得しました。翌年1月1日の時点で本件家は未登記で、家屋補充課税台帳にも未登録でした。同年10月8日、本件家屋につき、所有者X、登記原因平成21年12月7日新築との表示登記がされました。S市長は平成22年12月1日、本件家屋につき22年度の家屋課税台帳に、所有者X、建築年月平成21年12月、新增区分新築として登録し、同日Xに対し、本件家屋に係る平成22年度の固定資産税等の賦課決定処分をしました。Xは賦課取消を提訴。平成22年1月1日の時点で登記登録されていないから課税決定処分は違法であると取消を請求しました。

一番はXの請求を棄却。Xの控訴で高裁は「地方税法343条(資産税は所有者に課する)の所有者とは登記登録されている者であり、この要件充足は賦課期日(1月1日)において判断される(同359条)ところ、Xは同時点で登記されたは登録されていた者ではないから所有者として納税義務を負う者に該当しないから、本件賦課処分は違法でありXの取消請求は認容すべきで



ある」と逆転判決を下しました。

その後、S市長の上告で最高裁一小は「賦課期日を基準日として所有者に資産税を課するのは大量の物件を処理する為の課税上の技術的考慮であり、真の所有者がこれと異なる場合、両者の関係は私法上の求償等に委ねられる(最高裁三小 昭和47年1月25日判決)。他方、同法は登記登録されるべき時期について特に定めを置いていないから、登記登録は賦課期日の時点において具備されていることを要するものではないと解される。」「土地家屋につき賦課期日の時点で登記登録されていない場合において、賦課決定処分時までに賦課期日現在の所有者として登記、登録されている者は当該年度における固定資産税等の納税義務を負う者と解するのが相当である」と判示し、原判決を破棄し、Xの控訴を棄却しました(最高裁一小判決 平成26年9月25日 一審判決確定 最高裁ホームページ)。

本件はこの判決を参考に当該行政庁の課税決定処分を待つべき。なお売買実務では「納税名義に関わらず引渡日迄を売主、以降を買主が各負担する」との特約する例が多いでしょう。



# 固定資産税の負担調整措置について

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】

近年、自宅の敷地の固定資産税が上がっています。固定資産税の評価替えは平成27年度(3年に1度)で、評価額は平成24年度から上がっていないのに、どうして固定資産税は上がるのか教えてください。

## ◎固定資産税の税額と課税標準額

固定資産税は市町村(東京23区は都)の税金です。従って、税率も市町村が定めます。その場合、標準となる税率は1・4%です。「税額＝課税標準額×税率」ですので、税率が変わらなかつたとすれば、「税額」が上がった理由は、「課税標準額」が上がったことによるものです。

## ◎住宅地の負担調整措置

固定資産税の課税標準額は、3年に1度評価替えが行われる固定資産税評価額よりも低いのが通常です。なぜならば、かつての地価上昇期に上昇分をそのまま「課税標準額」に反映させなかつたからです。そこで、低く抑えられていた「課税標準額」を本来の「評価額」に近づける措置が行われています。これが「負担調整措置」です。住宅地の負担調整措置は、負担水準(前年度の課税標準額÷当該年度の評価額)に応じて、表1のように行われます(都市計画税にも同様な措置があります)。

つまり、今まで低く抑えられていた前年度の「課税標準額」が当該年度の「評価額」に追いつくまでは、たとえ評価額が上がらなくても、毎年「課税標準額」を評価額×5%ずつ上げていく、ということになります。この措置は、平成23年度までは80%、平成24、25年度は90%が上限とされていましたが、平成26年度より上限がなくなり、100%となりました。

表1 平成26年度以降の住宅地の負担調整措置

負担水準	課税標準額
100%以上	当該年度の評価額(注)まで引き下げ
100%未満	①前年度の課税標準額+②当該年度の評価額(注)×5% ※100%を上回るとき…100%相当額、20%を下回るとき…20%相当額

(注)評価額は、下記の住宅用地の課税標準の特例の適用後となる。

区分(住宅の床面積×10倍が限度)	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地(200㎡/戸まで)	固定資産税評価額×1/6	固定資産税評価額×1/3
一般住宅用地(200㎡/戸超)	固定資産税評価額×1/3	固定資産税評価額×2/3

表2 商業地等の負担調整措置

負担水準	課税標準額
70%以上	当該年度の評価額まで引き下げ
60%以上70%未満	前年度の課税標準額(据え置き)
60%未満	①前年度の課税標準額+②当該年度の評価額×5% ※60%を上回るとき…60%相当額、20%を下回るとき…20%相当額

%で、税額が前年度から横ばいだったとします。平成24年度は、評価額が変わらなくても上限が90%とされたので、「課税標準額」が評価額×5%だけ上昇します。従って、税額も5%上昇します。平成25年度以降も同様です。つまり、この傾向は負担水準が100%となるまでは続くこととなります。なお、商業地等(住宅用地以外)の負担調整措置では、以前から表2のように負担水準に70%の上限が設けられています。

# 定期建物賃貸借契約の再契約が不可能になった原因は、震災の影響で、仲介会社の説明義務違反はなかつたとした事例

(二財)不動産適正取引推進機構

## 【ケース】

貸借会社Xは、グループ会社の事務所移転のための賃貸借契約を仲介会社Y1に依頼し、Y1の従業員はXに対して本件ビルを紹介しました。同ビルは市街地再開発事業の計画区域内に所在していましたが、貸借会社側仲介会社のY2が「再開発が進捗していないため、再契約できる」と述べたため、Xは貸借会社Aとの間で、本件ビルの貸室につき定期建物賃貸借契約を締結。その後、「当契約は期間の満了をもって終了し、更新がない」とする重要事項説明がありました。なお、貸借会社は、同ビルの所有会社とマスターリース契約を締結しており、賃貸期間はマスターリース契約の終了期日を超えることはできない旨定められていました。

後日XはY1とY2が説明義務を怠り、貸借会社をして本件貸室を2年以上借り続けることが可能であると誤信させて契約を締結させたと主張して、損害賠償を求めました。

## 【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)Xは、本件賃貸借契約の締結日には、Y1から、本件契約書、重要事項説明書および定期建物賃貸借についての説明書があり、本件賃貸借契約が定期建物賃貸借契約であつて、更新がないものであることを明確に認識したことが認められる。Xは、それにもかかわらず、本件賃貸借契約を締結したものであるところ、これは、Y2が、本件再開発が進捗していないので、賃貸期間満了の際に再契約をすることができると説明したことによると認められるが、本件ビルの所有会社とAとのマスターリース契約およびAがテナントと



③2年以上借りられると誤信させた! 損害賠償請求  
しかしながら、仲介会社は、定期建物賃貸借契約について、更新のない契約であることを十分説明するとともに、仮に再契約についての可能性を打診された場合、断定的な回答は避けるべきでしょう。

## 【総評】

本判決は、定期建物賃貸借契約当初、仲介会社は、再契約の支障となると考えられていた再開発が直ぐには進展しないと予測されたことから、再契約となる見通しを述べたが、契約締結後、これとは全く異なる理由で再契約できずトラブルとなった事案であり、仲介会社の説明は契約時点では問題があるものではなかつたとして、貸借会社の請求を棄却した事例です。