

登記

Vol.62

住宅用家屋を登記する際の 登録免許税について②

相馬登記司法・調査士事務所(監修 相馬計二)
担当司法書士 森川 泰夫

【プロローグ】

前回に引き続き、自己居住用の住宅用家屋を取得し、登記する場合の登録免許税の軽減について、具体的事例を挙げて説明します。

◎自己の居住の用に供することの確認

前回、住宅用家屋の要件として、「申請人が自己の居住の用に供する家屋であること」の証明が必要であると説明しました。

もしその申請人が、家屋所在地へ住民票の転入手続きを済ませている場合は、「住民票の写し」を提出することにより、「自己の居住の用に供する」家屋であることが確認されます。

しかし、住宅ローンの関係等で、家屋の引き渡し日に登記申請が必要な際は、「引越し未了」のため、住民票の転入手続きを行うことができません。こうした場合は、入居予定年月日等を記載した、申請人の「申立書」等により確認を行い、登録免許税軽減の適用の判断を仰ぎます。

◎申立書の記載事項

申立書の記載事項は以下のとおりです。

- ①所有者の住所・氏名
- ②家屋の登記記録上の所在地と家屋番号
- ③家屋の住居表示
- ④入居予定の年月日
- ⑤現在の家屋の処分方法
- ⑥入居が登記の後になる理由

●④の入居予定年月日について

申立日から入居予定年月日までの期間は、通常住居の引越しに要する1〜2週間程度の期間しか認められていません。

ただし、病気療養・子どもの学校の関係等で転居ができないような、やむを得ない事情がある場合は、当該事情が終了次第ただちに入居することが申請人の疎明書面で明らかかな場合は、申立日から入居予定日まで1年の期間が認められています。

また、申請人が単身赴任中の場合で、申請人の配偶者・家族が当該家屋の所在地へ住民票の転入手続きを行っている場合は、申請人にとって居住の用に供している家屋に該当するものとして扱われることが認められています。この場合、配偶者・家族の住民票の写しを提出する必要があります。

⑤の現在の家屋の処分方法について
処分方法に応じた書類を提出する場合があります。

- (1)現在の家屋を「売却」する場合
現在の家屋の「売買契約書」または「媒介契約書」
- (2)現在の家屋を「賃貸」する場合
現在の家屋の「賃貸借契約書」または「媒介契約書」
- (3)現在の家屋が「借家、社宅」等の場合
「家主との賃貸借契約書」、「勤務先の社宅証明書」等
- (4)現在の家屋に「親族が住む等」の場合
当該「親族の申立書」等

◎登記後に住宅用家屋の証明書を 取得した場合

登録免許税の住宅用家屋の軽減は、「登記申請書に所定の証明書を添付した場合のみ」認められます。通常の税率で登録免許税を一旦納付し、登記が完了後、軽減の証明書を取得した場合でも、登録免許税の還付を受けることはできません。

民事法

Vol.398

借地借家法32条1項の借賃増減請求権行使による賃料額確認請求訴訟の判決の既判力について、最高裁が時点説を採用

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「借地借家法32条の賃料増減請求権とはどういうものか、また、効力が生じる時点はいつからなのかを教えてください」

◎特段の事情のない限り、賃料増減請求の効果が生じた時点

増減額請求権は判例や通説による法理上、請求権ではなく、形成権と解されています。法32条1項の要件を備えた増減請求がされると、その意思表示が相手方に到達した時点で(他人の承諾を要せず)直ちに実効的効力が生じるわけです。相手方が効力を争った場合の増減額確認請求訴訟は、この意思表示により客観的に定まった賃料増減の範囲を確認するものと解されています(最3小 昭和32年9月3日判決)。従って増減額確認請求訴訟の係属中に新たに賃料増減を相当とする事由が生じても、新たな増減請求がされない限り賃料の増減は生じないとするのが大審院以来の判例です。

なお、確認訴訟判決の既判力は請求した時点の「時点説」と、請求した時点から判決の直前までの「期間説(下級審判決)に分かれています。最近、「時点説」を採用する最高裁判決が出ましたので説明しましょう。

昭和48年10月、Yが月額賃料60万円、期間20年の約定で本件建物を賃借。その後、賃借人の地位の移転と賃料改定が数回あり、平成6年1月以降の賃料は月額300万円となった。平成16年3月、Yは賃借人に対し、本件賃料を同年4月1日から月額240万円に減額する意思表示(基準時1)をし、翌年6月8日、賃借人Xを被告として「本件賃料が平成16年4月1日から月額240万円であること」の確認訴訟を提起。他方Xは平成17年7月Yに対し、本件賃料を同年8月1日から月額320万

円に増額する意思表示(基準時2)をし、同年9月6日、Yに対し「本件賃料が同年8月1日から月額320万円であること」の確認請求の反訴を提起。さらにXは訴訟係属中の平成19年6月、Yに対し本件賃料を同年7月1日から月額360万円に増額する意思表示(基準時3)をしたが、この確認請求反訴は提起しなかった。平成20年6月11日、1審判決は「本件賃料が平成16年4月1日から月額254万5400円であること」を確認し、Xの反訴を全部棄却。Xの控訴も棄却(判決確定)した(右図参照)。

その後XはYに対し、基準時3で増額された賃料額確認請求訴訟を提起。一審はXの請求を一部認容。Y控訴で高裁は「前訴は賃料増額の日から口頭弁論終結時までの期間の賃料額を確認したものであるから本件訴訟は前訴判決の既判力に抵触し許されない」とXの請求を全部棄却した。Xの上告を受理した最高1小は「判決の既判力は特定期間の賃料額の確認を求める等特段の事情のない限りは賃料増減請求の効果が生じた時点の賃料額に係る判断について生じると解するのが相当であり、基準時1と基準時2の判断について生じるに過ぎないから、基準時3の主張は既判力に抵触しない」と高裁判決を破棄し、事件を東高に差し戻しました(最1小 平成26年9月25日判決 判例時報2238号、判例秘書L06910060)。

	X(賃借人)	Y(賃借人)
昭和48年10月		月額賃料60万円
平成6年1月		月額賃料300万円
平成16年3月 [基準時1]		平成16年4月1日~ 月額賃料240万円に 減額請求
平成17年6月		月額賃料240万円 の確認訴訟
平成17年7月 [基準時2]	平成17年8月1日~ 月額賃料320万円に 増額	増額 の意思表示
平成17年9月		確認請求 反訴
平成19年6月 [基準時3]	平成19年7月1日~ 月額賃料360万円に 増額	増額 の意思表示

税務

Vol.356

不動産に関する 税金の改正について②

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

【1】相談
「平成27年度税制改正のうち、不動産に関するものについて教えてください」

※以下の内容は2014年12月30日に閣議決定された「平成27年度税制改正大綱」によるものであり、各法案の成立過程において変更が生じた場合、後日このコーナーでお知らせします。

◎所得税額の特別控除について

●既存住宅の改修をした場合
居住者が、自己居住用住宅について、耐震改修、省エネ改修およびバリアフリー改修工事を行った場合、表1～3の金額をその年分の所得税額から控除(減税)できる制度です。適用期限が1年6カ月延長され、平成31年6月30日までと

なります。この特例は、住宅ローン減税との選択適用になります。なお、特定取得とは、住宅の取得等に際し、8(または10)%の消費税等を支払った場合をいいます(以下同じ)。

●認定住宅の新築等をした場合

認定住宅を新築(または建築後使用されたことのない認定住宅を取得)して6カ月以内に居住を開始した場合、一定金額をその年分の所得税額から控除(減税)できる制度です(表4参照)。適用期限が1年6カ月延長され、平成31年6月30日までとなります。なお、控除しきれない金額は、翌年分の所得税額から控除できます。この特例は、住宅ローン減税との選択適用になります。居住用財産の買換え等の特例とは併用できません。

表1 耐震改修の場合

①工事完了年 (平成26年4月～同31年6月)	②耐震改修工事限度額	③控除率	④控除限度額 (②×③)
特定取得でない	200万円	10%	20万円
特定取得である	250万円		25万円

(注)実際に要した費用の額(補助金等の額を控除後)、標準的な費用の額のいずれか少ない額が対象です。

表2 バリアフリー改修の場合

①居住年 (平成26年4月～同31年6月)	②バリアフリー改修工事限度額	③控除率	④控除限度額 (②×③)
特定取得でない	150万円	10%	15万円
特定取得である	200万円		20万円

表3 省エネ改修の場合

①居住年 (平成26年4月～同31年6月)	②省エネ改修工事限度額	③控除率	④控除限度額 (②×③)
特定取得でない	200(太陽光発電装置設置の場合は300)万円	10%	20(30)万円
特定取得である	250(太陽光発電装置設置の場合は350)万円		25(35)万円

表4 認定住宅(認定長期優良住宅および認定低炭素住宅)の新築等をした場合

①居住年 (平成26年4月～同31年6月)	②控除対象限度額	③控除率	④控除限度額 (②×③)
特定取得でない	500万円	10%	50万円
特定取得である	650万円		65万円

(注)標準的な性能強化費用相当額(4万3,800円/m²×床面積)に10%を乗じます。

正しい取引のために

Vol.344

定期建物賃貸借契約の特約に基づく中途解約の申入れを受けた賃借人による損害賠償請求が一部認められた事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

賃借人Xは、海外に赴任している賃貸人Y1と、平成23年9月にY2の仲介で平成23年10月から平成25年9月までを賃貸期間とする定期建物賃貸借契約を締結しました。その際、「借主は本建物賃貸借契約において、貸主からの解約予告が3カ月前予告であることを了承し、本契約を締結するものとする」との特約を定めました。

Y1は平成23年12月、Y2に平成24年3月に帰国するのでXへの本件契約解約の連絡を依頼し、Y2がXに連絡したところ、Xは、いったんは明渡しに応じましたが、他の不動産業者から、定期建物賃貸借契約において中途解約を認める特約を付すことには問題があること、賃貸人がやむを得ない事情により中途解約する場合には、仲介業者を通じて立退料等の条件を提示することが一般的であることなどを聞きました。

XはY2に対し、Y1に立退料等の条件を提示させるように仲介を求めましたが、その後、Y1はXに対し、解約申入れを撤回する旨のメールを送信しました。

Xは、同年3月末ごろ、本件建物から退去し、Y1およびY2に対し、不法行為に基づく損害賠償を求めて提訴しました。

【解説】

裁判所は、次のように判示し、XのY2に対する請求のみを一部(慰謝料として25万円)認容しました。

(1)定期建物賃貸借契約である本件契約において、賃貸人に中途解約権の留保を認める旨の特約を付しても、その特約は無効と解される(借地借家法30条)。



【総評】

定期建物賃貸借契約は、決められた期間賃貸借を続けることを前提としたものと解されるが、賃借人からの解約については、借地借家法38条5項に特約がある一方、賃貸人からの解約は、基本的に認められないと解され、本件においても無効と判断されている。

契約の締結に当たっては、期間の設定や特約の内容等に十分に留意し、慎重に対応することが必要といえる。

(2)Y2の担当者は、本件契約当時、X及びY1に対してその旨を正確に理解できるように説明を尽くしたということでは、Y2はその後も本件特約の意味及び効力について具体的に説明したとの事実も認められない。このようなY2の対応は、無効な本件特約に基づいてXに履行を求めるものであって、専門の仲介業者として慎重さを欠いたといわざるを得ず、Xに少なからぬ混乱を与えたことは否定できないから、その範囲で不法行為責任を免れない。

(3)Y1は、本件特約が無効となり得ることについて、Y2から十分な説明を受けなかったために、そのことを認識し得なかったと認められる。従って、Y1の解約申入れは、Xに対する不法行為を構成するとはいえず、Y1が、違法にXの利益を侵害したということではできない(東京地裁平成25年8月20日判決)。