

登記

Vol.64

マンション(区分建物)表題登記① 一棟建物の区分所有権の成立

相馬登記司法・調査士事務所(監修 相馬計二)
土地家屋調査士 相馬康人

「プロローグ」

「一棟の建物であるマンションや商業ビルなどは、その建物を所有する形態により全く異なる「建物の表示に関する登記」が行われます。」

◎表示に関する登記とは

土地や建物に関する法律は、民法を基本法にその手続き法として不動産登記法や建築基準法等があります。

不動産登記法では、第1条で「この法律は、不動産の表示および不動産に関する権利を公示するための登記に関する制度について定めることにより、国民の権利の保全や不動産取引の安全と円滑に資することを目的とする」と規定しています。さらに、不動産の登記が認められるものとして「不動産の表示に関する登記」と「不動産の権利に関する登記」の2種類があることを示し、登記することができる権利として、所有権や賃借権の登記をはじめとして、抵当権等、9つの権利が規定されています。

こうした権利の登記は、前提に不動産である建物や土地が明確に特定されていなければなりません。なぜならば、所有権等の権利は不動産の上に作用する権利だからです。

これらの権利登記の前提として、物理的な客體、土地であれば「地目・地積」を、建物であれば「種類・構造・床面積」を、登記簿の表題部に登記します。ここに表示に関する登記の重要性があります。

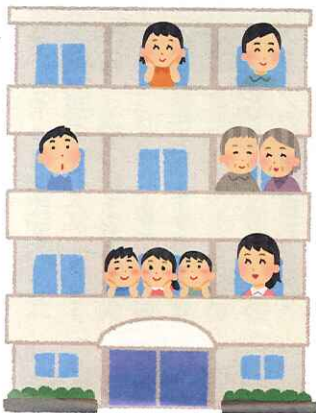
なお、建物の表示に関する登記は、まず、建築された建物が登記の対象となる建物かどうか重要です。不動産登記規則において、「建物は、屋根および周壁またはこれらに類するものを有し、土地に定着した建造物であつて、その

目的とする用途に供し得る状態にあるものでなければならぬ」としており、判例は「土地に定着した建造物が永続的に定着していることや経済取引性があること」等を挙げています。また、建物の種類は、建物の主な用途により、居住や共同住宅、店舗、事務所等に分けられます。

◎区分所有権の成立

では、マンションに代表される区分建物について考察してみます。不動産登記事務取扱手続準則第78条で、建物は棟で表示されることが原則ですが「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所または倉庫その他の建物としての用途に供することができるものがある場合には、その各部分は、各別にこれを個の建物として取り扱うものとする」と規定されています。

区分された建物部分については、区分所有権問題として、旧くから、判例や学説等で取り上げられ、現行の建物の区分所有等に関する法律で、「一棟の建物に構造上区分された数個の部分で独立して住居、店舗、事務所または倉庫その他の建物としての用途に供することができるものがあるときは、その各部分はこの法律に定めるところにより、それぞれ所有権の目的とすることができる」と同法第1条と明文化されました。従って、一棟の建物の所有者が、区分し得る建物部分を区分してその登記をしたときに区分所有権が成立することになります。



民事法

Vol.400

市営住宅の賃貸で、「入居者が暴力団員と判明したとき、明渡しを請求できる」との規定は憲法14条1項等に違反しない

弁護士 高津公子

「ご相談」

「公営住宅で貸主が暴力団員を排除する事例があります。差別や人権という面で憲法上問題はありませんか？」

◎合理的理由のない差別ということにはならない

確かに排除例は増えています。最近関西の某市営住宅で暴力団排除を定めた条例と憲法14条1項(法の下の平等)等の関係を論じた最高裁判決があったので説明しましょう。

N市は平成17年8月、市営住宅条例に基づき市営住宅の入居者をY1と決定。同条例46条1項柱書には「市長は入居者が次の各号のいずれかに該当する場合には当該入居者に対し当該市営住宅の明渡しを請求することができる」とあり、その後平成19年12月の条例改正で「暴力団員であることが判明したとき(同居者が該当する場合を含む)」が追加されました(同項6号)。

平成22年8月、N市はY1が父Y2と母Y3を本件住宅に同居させることを承認し、その際Y1とY2はN市に前項6号の誓約書を提出。同年9月、N市はY2に本件住宅の同居者として本件駐車場の使用を許可しました。

同年10月、N市はH県警からの連絡でY1が暴力団員である事実を知り、Y1に対し前記条例の規定に基づき同年11月30日までに本件住宅の明渡しを、Y2に対し本件駐車場の明渡しを請求しましたが、同人が期限を徒過したのでN市が提訴。

Y1らは「本件規定は合理的理由がないまま暴力団員を不利に扱うもので憲法14条1項に違反する」「必要な限度を超えて居住の自由を制限するものであり憲法22条1項に違反する」等



と争いましたが、一二番はN市の請求を認容しました。

Y1らは本件規定を憲法違反だとして上告。最高裁2小はイ、地方公共団体は低額所得者、被災者その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の確保が図られるよう施策を策定し実施する(住生活基本法1、6、7、14条)もので、入居につき一定の裁量権がある。ロ、暴力団員は集团的又は常習的に暴力的不法行為等を行うことを助長するおそれがある団体の構成員(暴対法2条2号同6号)であり、同居が入居し続ける場合は他の入居者の生活の平穏が害されるおそれを否定できない。ハ、団員は暴力団を脱退し団員でなくなることが可能であり、又当該市営住宅以外における居住の制限を受けるわけではない。「本件規定は合理的理由のない差別ということではないから憲法14条1項に違反しない」「本件規定による居住の制限は公共の福祉による必要かつ合理的なものであるから憲法22条1項に違反しない」と上告を棄却し、これは「昭和39年5月27日及び平成4年7月1日各大法廷判決の趣旨(利益較量論—合理的理由なく差別することを禁止)に徹して明らかである」と付言しました(平成27年3月27日 最高裁2小判決 最高裁ホームページ)。

税務

Vol.358

不動産に関する 税金の改正について④

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】
「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」

◎不動産の譲渡時の税金について

特定の事業用資産の買換え等の特例のうち、長期所有の土地、建物等から、国内にある土地、建物、機械装置等への買換え（いわゆる9号買換え）について、次のように見直しました。また、その適用期限が2年3カ月延長され平成29年3月31日までとなりました。

- a. 買換え資産から、機械装置およびコンテナ用の貨車を除外する。
- b. 改正後の地域再生法の大都市等（仮称）以外の地域から大都市等への買換えについて、課税の繰延べ割合を75%（同法の特定

表 直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税限度額

イ. 住宅用家屋の取得等に係る対価の額または費用の額に含まれる消費税等の税率が10%である場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋 ^(注1)	左記以外の住宅用家屋
平成28年10月～平成29年9月	3,000万円	2,500万円
平成29年10月～平成30年9月	1,500万円	1,000万円
平成30年10月～平成31年6月	1,200万円	700万円

ロ. 上記イ以外の場合

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋 ^(注1)	左記以外の住宅用家屋
～平成27年12月	1,500万円	1,000万円
平成28年1月～平成29年9月	1,200万円	700万円
平成29年10月～平成30年9月	1,000万円	500万円
平成30年10月～平成31年6月	800万円	300万円

(注1)「良質な住宅用家屋」とは、省エネルギー対策等級4（平成27年4月以降は断熱等性能等級4）または一次エネルギー消費量等級4以上、耐震等級2以上もしくは免震建築物、高齢者等配慮対策等級3以上のいずれかに該当する住宅用家屋。

(注2)平成28年9月以前に契約を締結した住宅用家屋について、上記ロに掲げる非課税限度額の適用を受けた者でも、上記イに掲げる非課税限度額を適用できます。

地域（仮称）への買換えは、70%（原則…80%）に引き下げる。

◎贈与税について

直系尊属から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税限度額について、左表のように見直し、その適用期限が平成31年6月30日までとなりました。また、適用対象となる増築等の範囲に、「一定の省エネ改修工事、バリアフリー改修工事および給排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る工事」(A)が加わりました。

さらに、特定の贈与者から住宅取得等資金の贈与を受けた場合の相続時精算課税制度の特例について、適用対象となる増築等の範囲に、(A)を加え、その適用期限が平成31年6月30日までとなりました。

正しい取引のために

Vol.346

建替応諾条項は、借地借家法28条の規定に違反する特約であり、同法30条により無効とされた事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

貸主Xは、本件建物を所有する特約有限会社で、借主Yは本件建物において焼肉料理店を営業していました。

平成13年3月に更新された本件賃貸借契約の契約書には、本件建物は老朽化しているため、Xより建替への通知を受けた場合にはYは無償で速やかにこれに応じることを承諾するとの条項が記載されていました。

Xは平成21年9月に本件建物の併存建物等を取り壊し、Yに対しての賃料支払遅滞、本件建替応諾条項違反、本件迷惑行為禁止条項違反および信義誠実義務違反を理由として本件賃貸借契約の契約解除と建物明渡しを求めました。

【解説】

裁判所は次のとおり判示し、Xの請求を棄却しました。

(1)本件建替応諾条項は、Xから本件建物の建替への通知を受けた賃借人が無償で速やかにこれに応じて本件建物の明渡し義務を負うというものであり、Yの保護のためにXからの解約申入れについて正当事由の存在を要求する借地借家法28条の規定に違反する特約であって、同法30条により無効である。

(2)Yは、10年以上の長期間にわたって本件建物において本件店舗を営み、継続的に一定の利益を計上しており、本件賃貸借契約の終了により本件建物から退去することとなれば、仮に、本件店舗と同等の店舗を確保することができたとしても、店舗の移転による客数の減少等により現在の売上げないし利益を維持することが困難となること容易に予想される。このような事

情からすると、Yにおいて本件建物を利用する必要性は相当高いといえることができる。

(3)また、本件建物は、経年劣化が認められ、一部にやや目立つ汚濁・汚損箇所はあるものの、その維持管理の程度は通常であり、実際にも、Yは、本件建物を本件店舗の営業のためにほぼ年中無休で利用しているという状況にある。

(4)このように、Yが本件建物を利用する必要性が相当高いことや、本件建物の利用状況からすると、Xにおける本件建物の取壊しの必要性や、本件賃貸借契約における従前の経過ないしXY間の関係、さらには、Xが本件建物の明渡しと引換えに300万円の給付を申し出ていることを考慮しても、なお、Xの解約申入れに借地借家法28条所定の正当事由があると認められることはできないといふべきである（東京地裁 平成25年9月10日判決）。

【総評】

本判決は契約解除原因の一つである建替応諾条項は、賃借人の保護のために賃借人からの解約申入れについて正当事由の存在を要求する借地借家法28条の規定に違反する特約であって、同法30条により無効であるとされた事例であり、当事者間の合意の上の特約であろうと、正当事由の必要性を妨げることはないとの判断です。参考になる事例です。

