

登記

Vol.65

マンション(区分建物)表題登記② 区分建物の表題登記について

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】

前号では、区分所有権の成立について扱いました。今回は、その内容をどのように登記簿に反映させるかを説明します。

◎区分建物の表題登記

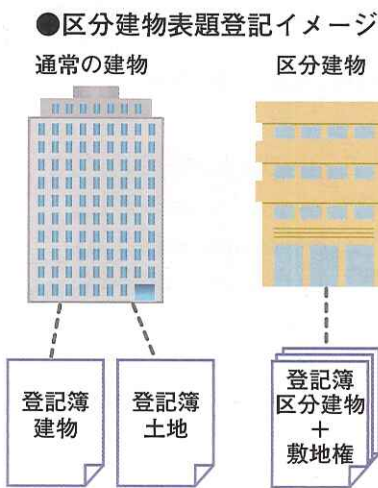
区分建物は、通常の建物とは異なり、一棟の建物の中に複数の所有権者が存在することから、所有権の対象を明確にしておく必要があります。そのため、区分建物表題登記および建物区分登記をすることで、その建物が区分建物であることを、登記記録(現行の登記では「電磁的記録」を指す)の上で明らかにします。

建物を新築した場合、新築した建物の所有権を取得した者は、所有権取得の日から、一カ月以内に表題登記を申請しなければなりません(不動産登記法第47条)。また、区分建物の表題登記の申請は、一棟の建物に属する他の区分建物の表示に関する登記についても括して申請することが必要です。新築時にこの登記の申請をした場合は、当該建物は最初から区分された状態で登記されます。新築ではない既登記の建物については、建物の区分登記申請がされることにより、その各部分は区分建物として登記がされることとなります。

◎区分建物の表題登記の申請情報とは

申請情報とは、不動産を識別するために必要な事項、申請人の氏名または名称、登記の目的その他の申請に必要な事項として政令で定める情報のことです。これらの情報を登記所に提出します。

区分建物の表題登記の申請情報としては、一棟の建物の全体の表示として、表題部の各事項欄に、一棟の建物が所在する市、区、町村および



び土地の地番、建物の構造および床面積等や一棟の建物の名称を記載します。また、敷地権がある区分建物の場合は敷地権の目的となる土地を記載します。

区分建物(専有部分)については、建物の種類や構造および床面積、建物の名称があるときはその名称、附属建物があるときはその所在、種類、構造および床面積を記載します。

敷地権がある場合は、その種類が所有権や地上権または賃借権かの別、さらには敷地権の割合や敷地権となった原因日付等を記載します。

◎表示に関する登記の補足

表示に関する登記は、公示する機能として、不動産の物理的、客観的な状況の変化に伴い登記手続を行う「報告的登記」と、不動産の物理的変化を要件としない所有者の意思によって、不動産の個数を変化させるために行う「形成的登記」に分別されます。

報告的登記には、土地や建物の表題登記、表題部の変更、更正、滅失および建物の合体等の登記があり、形成的登記には、土地の分筆、合筆の登記や建物の分割、区分および合併の登記があります。

民事法

Vol.401

導水管理設の敷地を高額で買い取らせた後、 売主がそこに自動車通行の 囲繞地通行権を主張することの可否

弁護士 高津 公子

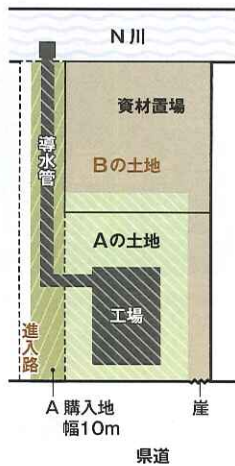
【相談】

「製紙会社の導水管が埋設されている土地を取得した地権者が後日、その製紙会社に埋設管の撤去を強く求め、会社が極めて高額で敷設部分を買収したところ、売主がそこに自動車通行の袋地通行権を主張して裁判になった話を聞きました。当社も通行権で悩んでいるので裁判の経過を教えてください。」

◎譲渡により自ら袋地を作出した者が 譲渡地につき囲繞地通行権を取得す るのは法の予定するところ

「審二」審で結論が逆転したケースです。昭和43年頃、AがT県に製紙工場を新設し、N川から取水する導水管を埋設。敷地の一部は第三者所有で、Aは当時の慣行に従い地権者に測量のための謝礼を支払い埋設の許可を得ました。昭和51年6月、Bが敷地の一部を取得。その後Bは南側県道から従前より、B所有の周辺土地(一部は資材置き場)への未舗装の進入路(本件敷地を含む)を開設しました。その後Bの親族Cのダンパーカーが資材置き場へ往來しました。昭和61年10月以降Bは、代理人(実弟と団体関係者)を介し二十数回にわたり、Bが周辺土地に産業廃棄物処理施設を開設するため、導水管の撤去またはその敷地部分を買取るようAに要請。Aは関係会社A名義で昭和62年2月19日、敷地のうち導水管埋設の幅員10mの部分合計金900万円で購入受け、同年3月20日に移転登記を経由。

その売買契約では本件敷地を3年間に限り竹木及び建築物所有以外の目的で使用でき、3年後にBが本件土地を整理し境界を設定してAに返還するとの特約付です。ところが平成2年4



月以降も本件敷地を含む進入路はBやCの車両が通行を続け、aもBに本件土地の返還を求め等特段の措置を取りませんでした。

Bは平成10年1月8日死亡。周辺土地は妻bが相続しました。平成24年bはaに対し、本件敷地について通行地役権の確認及び自動車通行を前提とする囲繞地通行権(民法210条)の確認を求め提訴。一番は(地役権は認めず)、「周辺土地は県道と約10mの高差があり、準袋地であるが本件敷地をaに売却した際、三年後には返却しBが利用できなくなる事を想定して著しく高額で売却したのであり、この状況を自ら作出したBの包括承継人bが囲繞地通行権を主張することは権利の濫用として許されな」と請求を棄却(平成25年9月24日 徳島地裁判決)。b控訴で二審は(地役権は認めず)「土地の譲渡により自ら袋地を作出した者が譲渡地につき囲繞地通行権を取得するのは法の予定するところであり(210条)相当高額で本件敷地を売却したことが犯罪行為を構成するとまでは認められない」から「通行権の確認を求めることが権利の濫用になる」と言い難い」と原判決を取り消し、囲繞地通行権を認容(平成26年4月23日 高松高裁)。aの上告は棄却(平成26年9月25日 最高裁判決 二審支持)。

民法210(2)13条は当事者間に通行契約がない(またはできない)場合の法律による権利の調整策(法定通行権)ですが自動車通行を認めたケースは少数です(判例時報2251号)。

税務

Vol.359

相続税の増税について

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】

お父さまが亡くなった場合の相続税が、いくらになるのか知りたいというお客さまから相談を受けています。今年から増税された相続税について、教えてください。なお、相続人は、相談者（本人とお母さま、お姉さまの3人です）。

◎基礎控除の引き下げについて

被相続人の正味の遺産額（プラスの財産から債務やお葬式費用を引いた額）が、基礎控除額内であれば相続税はかかりません。その基礎控除額は、平成27年1月1日以後の相続（または遺贈）の場合、それ以前の60%に引き下げられました。このケースの相続の場合、次のようになります。

（改正前）5000万円＋1000万円×3人＝8000万円
（改正後）3000万円＋600万円×3人＝4800万円

表1 相続税の速算表

（税額＝①×②－③）

①法定相続分に応じる取得金額	②税率	③速算控除額
1,000万円以下	10%	—
1,000万円超 3,000万円以下	15%	50万円
3,000万円超 5,000万円以下	20%	200万円
5,000万円超 1億円以下	30%	700万円
1億円超 2億円以下	40%	1,700万円
2億円超 3億円以下	45%	2,700万円
3億円超 6億円以下	50%	4,200万円
6億円超	55%	7,200万円

表2 平成26年時と比較した増税額

課税価格	改正前	現在	差額
5,000万円	0	10万円	10万円
6,000万円	0	60万円	60万円
7,000万円	0	113万円	113万円
8,000万円	0	175万円	175万円
9,000万円	50万円	240万円	190万円
1億円	100万円	315万円	215万円
2億円	950万円	1,350万円	400万円
3億円	2,300万円	2,860万円	560万円
5億円	5,850万円	6,555万円	705万円
10億円	1億6,650万円	1億7,810万円	1,160万円
30億円	6億5,950万円	7億380万円	4,430万円

（注）相続人は、配偶者と子2人、配偶者は法定相続分（2分の1）相当額の財産を相続したものとす。

従って、この場合、今年からは正味の遺産額が4800万円を超えると相続税の課税対象となります。ただし、小規模宅地等の評価減等を考慮する必要があります。

◎税率の改正について

また、相続税の税率も、表1（相続税の速算表）のように改正されました。ただし、こちらは各相続人の法定相続分に応じる取得金額が、2億円を超えるような場合に影響し、最高税率が55%（改正前は50%）に引き上げられました。

このケースの相続の場合、昨年までと比べると増税額は表2のようになります。ただし、配偶者は法定相続分（2分の1）相当額の財産を相続したものとします。なお、配偶者が、法定相続分相当額を超えて相続した場合でも1億6000万円までであれば、配偶者の税額軽減により納税額はゼロとなります。

正しい取引のために

Vol.347

従業員が、実質自らが経営する会社から、不法行為に当たると判断された事例

（二財）不動産適正取引推進機構

【ケース】

自社の所有地の売却担当となった売主従業員Y1は、相手方との交渉において、売買条件の一つとして購入希望者に対し、実質自らが経営する会社とのコンサルティング契約締結を求め、売買契約締結後に3000万円強の報酬を受領しました。その後、これを知った売主X社が、Y1、コンサルティング会社Y3、その代表者Y2（Y1の妻）及びY1と共謀した仲介会社Y4に対し、不法行為に基づく損害賠償として、上記報酬相当額及び弁護士費用相当額を請求しました。

【解説】

裁判所は、次のように判示し、共謀の事実が認められなかったY4への請求を却下しました。
（1）Y1は従業員としての立場を忘れ、交渉開始当初より、自己の利益を念頭におき、その確保のためにはXの損害をいとわないという意識で、自らの欲しがままに交渉していたことがうかがわれ、本件コンサルティング報酬はその成果といえる。このような、Y1の行為はXに対する背任的な違法行為といわざるを得ず、その結果、Xに損害が生じた場合、Y1は不法行為に基づく賠償の責めを免れることはできない。
（2）Y1は、当該報酬をY3のコンサルティングに対する正当な対価と主張するが、認定事実等からはコンサルティングの具体的業務があったとは認められず、この主張は採用できない。
（3）また、Y1は、売買価額合意後に、コンサルティング契約が締結されており、当該報酬の支払いは売買価額の決定に影響を及ぼさず、Xに損害を生じていない旨主張するが、Y1が当初より自己の利益を念頭に交渉していた事、他の条件の調



整は続いていた事、買主は名目のいかんを問わず、当該報酬相当の費用負担に応じる姿勢があった事からすれば、Xの利益を図る立場のY1としては、価格上乗せ交渉をしてしかるべきであり、そのように交渉していれば売買代金が上乗せされた蓋然性は相当に高かったと認められる。とすればXはY1の行為により損害を被ったものと認められる（東京地裁 平成26年6月5日判決）。

【総評】

従業員には、業務に専念し会社の利益の最大化を図るべき義務がある事は当然であり、本件のような行為を行った場合、責任を問われることは容易に想像できる。このような行為は、金額の多寡にかかわらず厳に慎むべきである。上記のような義務は、根拠は異なるものの、媒介業者と依頼者の間においても成り立つものであり、媒介依頼のあった物件を、購入者を見つけた段階で自ら買取り転売して利益を得る行為はもちろん、最近よく相談のある、賃貸借の仲介において紹介料を得るため、借主に対し貸主からの条件にない保証契約や警備契約を強要するような行為も、依頼者の利益を犠牲にして自己の利益を図るものといえ、不法行為と判断される可能性がある事をよく認識いただきたい。直近の宅建業法改正で取引主任者が取引士に変更されると共に、取引士による信用失墜行為の禁止が規定された。今後は、不法行為があった場合、不動産業者のみならず、これに加担した取引士も責任を問われる可能性が有ることを肝に銘じていただきたい。