

登記

Vol.69

建物の滅失をめぐる 判断基準について

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logue】

登記された建物が取り壊されたときは、当該建物の滅失の登記をしなければなりません。

しかし、建物の滅失基準はさまざまであり、取り壊しの状態が中途半端の場合、その判断に困難が生じます。

◎建物の滅失登記手続きについて

建物が滅失したときは、表題部所有者または所有権の登記名義人は、その滅失の日から1カ月以内に当該建物の滅失登記の申請をしなければならぬ(不動産登記法第57条)とされています。

ただし、所有者が死亡して相続が発生している場合は、相続人から申請することとなります。また、当該建物の所有者と土地の所有者が異なる場合において、利害関係にある地権者は、当該建物の所有者が行方不明の場合や、登記手続きに協力が得られない場合などについては、別途、登記官の職権発動を促す「申出書」の提出により登記を行う方法があります。

◎建物の滅失の判断

建物の滅失は、新たに建築した建造物を建物と認定する場合とは逆に、登記がなされている建物を「建物ではない」と認定することであり、これは登記能力(登記を継続できるか否か)の判断基準が問題となります。

建物滅失の認定は、建物が物理的に消滅した場合(全壊)は当然なことですが、一般的な判断基準としては、建物の主要な構成部分である屋根、壁や床、柱や梁などが取り壊され、残存部分だけでは建物として機能していない状態(半壊)のときに認定されます。こうした判断は登

記官によつてなされるため、その判断基準はさまざまであり、ときに問題になるケースも見られるようです。

例えば、滅失登記は、震災の際に、被災者が公的助成を受ける上で必要とされる場合が多いのですが、こうした基準の不明確さにより、公的助成を受けられないといったケースも出てきます。被災者が所有していた建物が半壊の場合、居住することが不可能であっても、建物が存置しその状態が中途半端な場合は、登記手続き上直ちには滅失登記ができないからです。

また、東日本大震災の被災者の復興支援策の法律の一つに、被災者が建物を新築または取得した場合の保存登記に関し、登録免許税の軽減措置を受けられる規定があります。被災した建物の所有者は、当該市町村長が発行する罹災証明書添付しなくてはなりません。その証明する内容が建物が半壊か全壊かにより、この法律の適用基準が異なっています。こうした際にも、半壊の判断基準の幅広さが問題となることもあるため、基準の明確化が待たれるところです。

なお、建物の焼失の場合も同様の問題があります。焼失には、全焼、半焼、部分焼失の区分けがあり、建物の滅失判断は、建物の取り壊しと同様に建物の主要な構成部分が残存しているか、または、残存部分を利用して修復が可能かどうか判断の基準となります。

◎その他の特殊な登記の扱い

既存の建物全部を取り壊し、その材料を用いて再築した場合は、既存の建物が滅失し、新たな建物が建築されたものとして扱う(不動産登記事務取扱手続規則第83条)としています。

建物を解体移転した場合も同様の扱い(同準則第85条)とし、建物を曳航移転した場合は、所在の変更として扱うものとしています。

民事法

Vol.405

上階に居室がある工場の賃貸借契約で 諸事情のほか、立退料支払いを補完して 更新拒絶の正当事由を認めさせたケース

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「Aは所有する2階建て建物の1階で部品製造業を自営し、2階に居住していました。十数年前、同業のBに設備付きで1階を賃貸し、Aは転職しましたが、最近事故で右大腿部を損傷し移動は車いすが必要です。2階の居住は困難で、長女宅の1階に仮住まい中ですが、A夫妻は還暦を過ぎ蓄えも乏しいため、所有建物の1階を改装して居住したい意向です。事業用建物賃貸借でこの更新拒絶は通りますか？」

◎どちらがより切実か

借地借家法は賃貸借契約の更新拒絶につき28条で「賃貸人、賃借人が使用を必要とする事情の他、従前の経過、利用状況及び現況、財産上の給付申出等を考慮して正当事由があると認められる場合」と明記し、さらに30条でこれを強行規定(特約無効)と定めています。以下で最近の認容例を検討しましょう。

Xは昭和43年末、都内で床面積約72㎡の軽量鉄骨造木造の平屋建工場を建築し、自動車修理業を開始。同45年、2階に約50㎡の居室を増築して居住を開始しました。同年には長男Bが誕生しましたが、脳性まひによる体幹機能障害(坐位不能)で、身体障害程度等級1級です(Xは昭和3年生まれ、妻Yは同8年生まれ)。

Yは平成16年頃、自動車修理工場を営む計画でXに本件工場の賃借を打診しましたが、Yに整備士資格がないためXは賃貸を断り、Yのために整備士受験の整備実務の習得を援助。平成18年2月21日、XとY社(代表者Yの有限会社)間に1階の工場(工具付)賃貸借契約が成立しました。契約内容は、期間同4月1日より3年。賃料月額金21万円、敷金(6ヵ月分)1

26万円です。

平成21年3月12日、契約を合意更新。貸主に妻Zを追加し、期間同年4月1日より2年としました。また、特約欄に「階上で貸主居住のため、騒音悪臭に気を付けること。貸主が高齢病身となりBの介護もあつて2階生活が困難となり住居を1階に移したい。このため2年経過で明けてほしい」と記載しました。

平成23年3月24日、契約を合意更新。期間同年4月1日より2年。「再契約なし」と記載。賃料月額金22万円、特約欄に「2年間は賃貸する。XZの加齢とBの介護により2階生活が困難となり再契約を行わない。敷金は全額返還する」と記載しました。同年10月、Xは建物所有権を妻Zと長男Bに贈与。平成25年春、原告Zが被告Y社らに建物明け渡し請求を提訴しました。東京地裁は表記判決で「解約合意があつたことを認めるのは困難であるがZの家族の日常生活のための使用とY社の事業の継続のための使用とを比較すると原告側の使用必要度がより切実である」から(敷金返還額を含め)立退料300万円の支払いを補完することで正当事由が備わる」と明渡しを認容しました(東京地裁 平成27年1月13日判決 判例秘書)。

本件も金銭等補完条件を付けて正当事由の具備をはかる方法が考えられます。



税務

Vol.363

買取り再販の場合の 不動産取得税

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】

宅地建物取引業者が、中古住宅を取得し、自宅として譲渡(再販)した場合、宅地建物取引業者の不動産取得税が軽減される特例があると聞いたのですが、詳しく教えてください。

◎不動産取得税が軽減されるケース

宅地建物取引業者が、Aさんから中古住宅(新築から10年超)を取得し、住宅性能の定向上を図る改修工事を行った後、Bさんに自宅として譲渡した場合を例に説明します。なお、中古住宅は、以下の要件を満たすものです。

①住宅の床面積は50㎡以上240㎡以下であること

②昭和57年1月1日以後に新築されたもの、または、一定の耐震基準を満たすもの(耐震基準適合証明書等が必要)

この場合、中古住宅を取得した宅地建物取引業者に課される不動産取得税が、次式のように軽減されます。



(表) 宅地建物取引業者が行う増築、改築、その他の工事

①	増築、改築、大規模の修繕・大規模の模様替え(建築基準法2条14号・15号)
②	区分所有建物 ・主要構造部である床・階段の過半について行う修繕・模様替え ・間仕切り壁の室内に面する部分の過半について行う修繕・模様替え(一部位置の変更を伴うもの) ・主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕・模様替え(遮音・省エネ性能を向上させるもの)
③	居室・調理室・浴室・便所その他の一室の床・壁の全部について行う修繕・模様替え
④	地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕・模様替え
⑤	バリアフリーに係る基準に適合させるための修繕・模様替え
⑥	省エネに資する修繕・模様替え
⑦	給・排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る修繕・模様替え(瑕疵担保責任の履行に関し保証保険契約が締結されているもの)

(固定資産税評価額×控除額)×3%

(注)控除額は、その中古住宅の新築年月日に応じて異なります(例…平成9年4月1日以降:1200万円)

◎改修工事と改修費用について

宅地建物取引業者が行う改修工事とは表のとおりです。また、宅地建物取引業者が要した工事費用は、次の金額以上でなければなりません。

宅地建物取引業者からBさんへの譲渡金額の20%(300万円超の場合は300万円)以上で、かつ、次のいずれかを満たすこと。

- ・(表)①～⑥までの工事費用の合計額が100万円超
- ・(表)④～⑦までのいずれかに要した工事費用の額が、それぞれ50万円超

なお、この特例は、平成27年4月1日以後取得した場合に適用されます。また特例を受けるには、各都道府県税務所に「ご相談ください」。

正しい取引のために

Vol.351

建築基準法上の是正が必要な隠れた瑕疵により損害を被ったとする買主の売主等への請求が全て棄却された事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

買主Xは、売主Y1が建物建築後に地下1階等を改築し、飲食店舗として賃貸していたビルを購入。その後、役所から建築基準法上の是正が必要だとして変更工事を求められたため、工事を実施しました。

そこでXは、売買目的物の瑕疵の有無についての調査・報告がなかったことにより、是正工事費用相当額の損害を被ったなどと主張して、Y1に対しては主位的に瑕疵担保責任、予備的に不法行為等に基づき、仲介会社Y2に対しては調査報告義務違反の債務不履行に基づき、損害賠償として工事費用相当額等を請求しました。

【解説】

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を全て棄却しました。

(1)Xは、Y1が地階の用途を飲食店舗に変更する際、床面積が100㎡を超えているため、確認申請をすべきであった旨を主張するが、この点の取扱いは全国でばらつきがあり、地階のエレベーターホール及び階段面積も含めて確認申請の基準となる床面積とする可能性もある反面で、店舗部分とエレベーターホールが壁で区画されており、店舗部分のみの床面積96・42㎡を基準とし、用途変更の申請が不要とされた可能性も否定できず、地階の用途変更申請が「法的に必要であった」とはいえない。

(2)また、Xは、地階への階段が屋内避難階段としての要件を充足せず、瑕疵があったと主張するが、同階段は要件の充足を念頭に置いて検討され確認申請がされており、当時の役所担当者の見解としては要件を充足していると解される。現時点でも、同階段が屋根のない形状でも要件を満たしているとする行政もあること、ま

た、平成23年7月時点での、要件を充足していないとする役所の見解は唯一の見解であるともいえないことから、同階段が違法なものとはいえず、売買目的物として法律上の瑕疵があるということはできない。

(3)Y1が用途変更申請や階段工事をせず、ビルを売却したことは何ら違法なものではないため、Xのその他の請求も理由がない(東京地裁 平成26年2月7日判決)。

【総評】

用途変更部分の床面積が100㎡未満の場合、建築基準法第6条1項1号では確認申請は不要とされていますが、重要なことは、対象床面積が100㎡未満かどうかの判断は行政により、また、同じ行政でも担当や時代により異なることです。

仲介会社は、必ず行政窓口に向き、建築当初の申請内容や、売買契約締結時点での行政からの指導の有無を確認して初めて、仲介における調査業務を果たしたと言えるでしょう。

