

登記

Vol.70

DV被害者に関する 不動産登記法上の例外について

相馬登記司法調査士事務所(監修 相馬計二
司法書士 森川 泰夫)

【プロローグ】

近年、社会的問題が多様化していく中、不動産登記手続きに関しても柔軟な対応が求められてきています。

夫や恋人からのパートナーの女性に対する肉体的・精神的暴力であるドメスティックバイオレンス(DV)の被害者等を対象に、不動産を売却する際に必要となる住所変更登記に関して、例外措置が認められるようになりました。今回は、その内容について説明します。

◎住民票の写しの交付等の制限

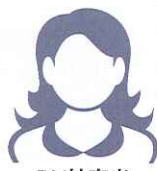
配偶者からの暴力、ストーカー行為等、児童虐待およびこれらに準ずる行為の被害者(以下「DV被害者等」という)が増加傾向にあると報道されています。こうしたDV被害者等が、加害者から避難するために住所を変更した場合、加害者が、行政からDV被害者等の住民票などを取得できる状況にあると、DV被害者等の居所が突き止められ、事態が悪化してしまうケースが考えられます。

そこで、DV被害者等は、市区町村に対して支援措置の実施を申し出ることに伴い、住民基本台帳の一部の写しの閲覧や住民票の写しの交付等について、加害者に対し、制限を設けることができることとされました。

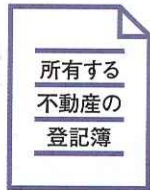
◎不動産登記法の原則の取り扱い

諸般の事情により、DV被害者が、所有する不動産を売却しなければならなくなるケースも考えられます。このような際に、登記記録上の住所から現住所を変更している場合、不動産登記法の原則では「所有権移転登記の前提として、登記記録上の住所と現在の住所を一致させるた

DV被害者の場合、
現住所を変更している場合でも、
住所変更登記の
必要なし



DV被害者
市区町村から
支援措置を受けている



めの住所変更登記が必須」という取り扱いとなっています。しかし、この原則に沿った場合、DV被害者等の現在の住所が、住所変更登記の履歴から、加害者等に明らかになってしまう可能性が生じてしまいます。

◎不動産登記法の例外の取り扱いの創設

そこで、平成25年12月12日法務省民2第809号の登記先例により、市区町村から支援措置を受けているDV被害者等に関しては、「登記記録上の住所から住所を変更している場合でも、所有権移転登記の前提として住所変更登記を要しない」という例外が認められるようになりました。

この例外の取り扱いを受けるためには、所有権移転登記に「市区町村から支援措置を受けていることの証明書」の添付が必要になります。

◎登記の添付書類の閲覧の制限

不動産登記法上、登記の添付書類は後日利害関係人であれば閲覧が可能、という取り扱いとなっています。しかし上記のような案件では、原則DV被害者等およびその代理人以外は利害関係を有せず、登記の添付書類を閲覧できないこととされています。

民事法

Vol.406

背信的悪意者は、権利の対抗に登記を要する 第三者に当たらない

弁護士 高津 公子

【相談】

「物権変動の際に第三者に対抗するための要件は登記というのには理解しています。しかし例外もあると聞きました。これはどのような場合ですか?」

◎所有関係を認容していた

例えば時効取得者は、時効完成前に不動産を譲り受けて移転登記した者に対してはその所有権を登記なしに対抗できますが、時効完成後に譲り受けて移転登記をした者に対しては登記なしに対抗できません(民法177条)。

対抗は登記ですが、しかし事情によっては登記がなされないことがあります。

177条で規定する第三者は、元来、善意悪意を問いませんが、背信的悪意者や善意者に対しては登記がなくても対抗できることを認めようとしたと学説が主張し、最高裁判所も昭和40年12月21日判決を嚆矢にこれを認める最高裁判決が続きました。但し、①甲の取得時効完成後、乙が不動産の譲渡を受け移転登記を了した時点で、甲が多年にわたり当該不動産を占有している事実を認識しており②甲の登記の欠缺を主張することが信義に反すると認められる事情があることが要件です。

最近の最高裁判決で説明しましょう。都下某市の周辺二団の土地について現実の占有状態と公図や登記の所有名義が西から東に列すつづれている地域がありました。Aは昭和38年11月3日(31226番2、4、6)の所有地上に自宅を新築。この敷地は登記上は隣地(31226番3、7)の各一部を含む形でした。

Yは、公道隣接部分が狭小の隣地を安値で購入したB(不動産業者)と共同で、Aの占有状態をそのまま所有関係として容認し、Aと所有

地の一部を交換して隣地の入口部分を広げ、隣地を二区画に分割転売する企画を立案。その後Bが事業から離脱し、平成18年6月、YはBから隣地を購入し移転登記を経由。Yは早速地権者らと解決案を協議しましたが、Y地入口拡張案は了承されず協議は不調でした。その後Yは態度を一変し、法務局に筆界特定を申請し、現況と公図等のずれを公的に明確化し、改めてA相続人に越境土地部分の明渡しを請求するに至りました。

平成24年春、A相続人(原告)がYに昭和38年11月3日の時効取得を登記原因とする隣地該当部分の移転登記手続を提訴。一番は原告の移転登記請求を認容しました。Yは原告の登記の欠缺を力説しましたが、原審はYは背信的悪意者に当たるとして、Yの抗弁を退けました。Yは控訴しましたが、東京高裁は平成18年1月17日の最高裁三小判決を引用し、Yが当初案を翻して登記の欠缺を主張したのは信義に反すると控訴を棄却しました(東京高裁 平成27年3月25日判決 判例秘書)。



税務

Vol.364

贈与税の計算について

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】

マイホームを取得し、お父さまから住宅取得資金を贈与されたお客さまからのご相談です。その贈与以外に新築祝いも親戚からいただいているようですが、この場合の贈与税の計算方法を教えてください。

◎今回のケース

今回のケースは以下のケースを想定しています。相談者は30代のサラリーマン。平成27年中にマイホームを取得し、居住を開始。4月に父から1000万円を住宅取得資金として贈与されており、これについては「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」の特例(以下、「住宅取得資金の非課税制度」という。注：2015年7月号参照)を適用する予定。そのほかにも年末に新築祝いとして、祖母から400万円、叔父から100万円をもらっている。

この祖母と叔父からもらったお金について、贈与税はどのように計算するのかを説明します。

●基礎控除は使えるか

なお、住宅取得資金の非課税制度を使っても、毎年贈与に対する暦年課税の基礎控除(110万円)は使えます。従って、住宅資金以外の贈与が110万円以下であれば、基礎控除により贈与税は0円になります。

◎贈与税の税率は、

一般税率と特例税率の2本立てに

平成27年1月1日以後、贈与税の税率は、「一般税率」と「特例税率」の2本立てとなりました。20歳以上の者が直系尊属から受ける贈与については、特例税率となります。

贈与税の速算表(平成27年1月1日以後)

| ①基礎控除後の課税価格 | 一般税率 | | 特例税率 | |
|--------------------|------|--------|------|--------|
| | ②税率 | ③速算控除額 | ②税率 | ③速算控除額 |
| 200万円以下 | 10% | — | 10% | — |
| 200万円超 300万円以下 | 15% | 10万円 | 15% | 10万円 |
| 300万円超 400万円以下 | 20% | 25万円 | 20% | 30万円 |
| 400万円超 600万円以下 | 30% | 65万円 | 30% | 90万円 |
| 600万円超 1,000万円以下 | 40% | 125万円 | 40% | 190万円 |
| 1,000万円超 1,500万円以下 | 45% | 175万円 | 45% | 265万円 |
| 1,500万円超 3,000万円以下 | 50% | 250万円 | 50% | 415万円 |
| 3,000万円超 4,500万円以下 | 55% | 400万円 | 55% | 640万円 |
| 4,500万円超 | | | | |

(税額=①×②-③)

このケースの場合は、祖母からの贈与に対しては特例税率、叔父からの贈与に対しては一般税率が適用されます。

〔基礎控除後の課税価格〕

(400万円+100万円)≒500万円
110万円(基礎控除)≒390万円

①祖母(直系尊属)からの贈与に対応する金額(特例税率で計算)

(390万円×15%+10万円)×

400万円/500万円≒38万8000円

②叔父からの贈与に対応する金額(一般税率で計算)

(390万円×20%+25万円)×

100万円/500万円≒10万6000円

①+②≒49万4000円

従って、住宅取得資金の非課税制度と併せて暦年課税の分として贈与税の申告を平成28年3月15日までに行つて、右記金額を納めてください。

正しい取引のために

Vol.352

被後見人の自宅売却について 後見監督人と仲介業者には 注意義務違反等はないとされた事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

Aは、Xの介護費用に充当するため同居の成年後見人として、後見監督人Y1の同意の上、家庭裁判所の許可を得てY2の媒介で、Xの居住用土地建物をa社に7310万円で売却する本件売買契約を締結しました。

本件不動産は、本件売買契約から約2カ月後にa社からb社に9980万円で転売され、さらにその約4カ月後にcに1億3800万円で再転売されました。

Xは、新たな成年後見人を代理人として、Y2は専任媒介業者として十分な売却活動をしたといえず、Y1はそれを漫然と見過ごし売却に同意したため本件不動産が廉価で売却されたとして、両者に対し本件売買価格と転売価格の差額2670万円の支払い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の請求を棄却しました。

(1)①本件不動産を売却する場合、本件建物(築後約50年)の解体、残置物の処分等のほか、隣地との境界を確定するために測量をする必要もあったこと、②Aは、Xを介護するとの負担付きでXの財産全部の包括遺贈を受けたが、介護費用の支払等を賄い得ず、本件不動産を早期に売却する意向を有していたことが認められる。

(2)本件不動産の更地価格は、公示価格の基準では8690万円、収益還元法では5880万円と試算されており、本件売却価格が著しく低廉とはいえない。

(3)Y1は、Y2から、本件不動産の価格の妥当性につき説明を受け、自ら路線価を調査したり、現況を確認した上で、本件不動産の売却に同意

を与えたことが認められる。

(4)Y2は、Aに対し、本件建物の解体費用、測量費用等の見積りを示した上、本件建物を解体し更地にすれば、高価での売却が可能になる旨の説明をしたものの、Aより拒絶されたことから、やむを得ず、現状のまま売却することにし、想定より高めの9960万円とする物件紹介書を作成して、複数の建売業者に声掛けをした。また、Y2は、AおよびY1に対し、本件売却価格の妥当性について説明をし、その了解を得たことも認められる。

(5)よって、Y1およびY2において、本件転売契約の事実を知り、または、これを知り得たとは認められない本件において、注意義務違反があったというのは困難である。

【総評】

媒介した物件がその後高値で転売された場合、売主等から、媒介業者は不当に低廉な価格で売却させたとして紛争が生じることは少なくありません。媒介業者は売却価格について紛争が生じることがないように、媒介時の価格の査定に当たっては根拠を示して提示しておくことは当然のこと、契約の交渉に際しては、買主の契約条件を正確に伝え、転売目的であるとき、またはその可能性があるときは、その旨も説明しておくことが必要といえます。

