

# 登記

Vol.72

## 登記所が保管する 地図と公図について

相馬登記司法・調査士事務所(監修 相馬計二)  
担当土地家屋調査士 相馬 康人

### 【プロローグ】

登記所が保管する地図類は、大きく分けて地図と公図に分類されます。地図には、国土調査法に基づく地籍調査事業により作成された地籍図や、法務局が独自に調査、測量した地図があります。それでは、公図と称される図面の種類には、何があるのでしょうか。

### ◎地図とは

不動産登記法第14条第1項地図では、「登記所は地図を備えつることとし、(不動産登記規則第10条)測量法に基づく基本測量の成果である三角点及び電子基準点等を基礎とした正確な測量及び調査の成果に基づき作成すること」と規定されています。これらの規定に基づいて作成される「国土調査法の規定により作成された地籍図」は、原則的に地図として備えつることになっています。

また、土地改良や区画整理の確定図も同様の扱いとすることが規定されています。特殊な例としては、「法務局が独自に調査、測量して作成した地図」や「都市計画法に基づく大規模な土地の開発行為により作成された地図」等があります。こちらはいわゆる数値法に基づき作成された数値地図といわれるもので、正確な地図に該当します。

### ◎地図に準ずる公図とは

しかし、過去において作成された国調・地籍図や区画整理の確定図をはじめとして、数値法に基づいて作成された地図の中には、法14条地図に指定されていないものが数多く存在します。これらの中には、地図に準ずる図面として「公図」に位置づけられているものが散見されます。

これは、作成当時の法務局各登記所の管理体

●公図イメージ



制の事情や、大規模に開発された土地が現地混雑していたり、土地の境界が不明確なために筆界未定地が多数ある場合などが考えられます。

明治期に作成された公図には、一般的に明治8年の地租改正事務局が指令した地租改正事業による地租改正図面や、それを基にして更正された明治22年の地押調査更正図があります。

当時、全国的には約3分の2の地域でこの地押調査事業が実施されたとされ、その図面は更正図と称して備置されています。現在、登記所が保管している地図に準ずる図面の多くがこれに該当し、公図と呼称されているものです。

その他、明治42年の耕地整理法に基づく耕地整理確定図などがあります。

なお、公図という呼称は、明治初期に地券が発行された際、土地の所有権を地券で公証したからという説や、国の公の機関である登記所が維持、管理している図面であるからという説があります。

# 民法

Vol.408

## 自筆証書遺言書の文面全体に赤色ボールペンで斜線。「故意に遺言書を破棄したとき」に該当し、遺言の撤回とみなされたケース

弁護士 高津 公子

### 【ご相談】

「知人Aの財産は土地付店舗兼住宅と預貯金で、相続人は一児です。Aは不動産を長男に遺そうと参考書を見て自筆で遺言書を作成しましたが、その後、長男との関係が悪化し気持ちが変わりました。遺言を取り消す方法を教えてください。」

### ◎一般的に効力を失わせる意思の表れ

自筆証書遺言の変更は、①遺言の効力を維持することを前提に遺言書の一部について加除その他の変更を加える場合と②有効に作成されたが未だ効力の発生していない遺言の将来における効力の発生を阻止する遺言者の行為(撤回)とがあります。

①は民法第968条2項で厳格に要件が法定され、「遺言者がその場所を指示し、変更した旨を付記して署名し、変更の場所を押印する」ことが必要で、この要件が欠けると、遺言書は加除変更がなされなかったものとされます。

②は、イ、遺言者は何時でも遺言をもって遺言の全部又は一部を撤回できる、ロ、前の遺言が後の遺言と抵触するときは前の遺言の撤回とみなす、ハ、故意に遺言書を破棄したときは遺言の撤回とみなす(民法第1022〜26条)等の方法があります。本件でAは遺言の中核の破棄を企図するので、②イ、ロ、ハによる撤回が必要とされます。

最近、最高裁で遺言書の破棄について注目判決がありましたのでご紹介しましょう。

被相続人Bは昭和61年6月22日、一枚の用紙に不動産等遺産の大半を子Xに相続させる遺言と日付と氏名を自書し、氏名末尾に同人の印を押し遺言書を作成しました。平成14年5月にBが死亡。その後遺言書が発見され、その時点



で遺言書の文面全体の左上から右下にかけて赤色のボールペンで故意に「本の斜線がひかれています」。子YはBが故意に遺言書を破棄したから遺言は撤回したものと同様に主張し、遺言の無効確認を提訴しました。

「一番はYの請求を棄却。Yの控訴で二審は「本件斜線がひかれた後も本件遺言書の文字が判読できる状態である以上、「故意に遺言書を破棄したとき」に該当しない」と控訴を棄却しました。Yの上告で最高裁二小は「968条2項の加除変更は厳格な方式を遵守したときに限って変更の効力を認めるが、故意による遺言書の破棄による撤回は前記要件と同様に判断することはできない。赤色ボールペンで文面全体に斜線を引く行為は、一般的な意味に照らして遺言書の全体を不要のものとし遺言のすべての効力を失わせる意思の表れとみるのが相当であり、その行為は故意に遺言書を破棄したときに該当する」と原判決を破棄し、第二審判決を取り消し、遺言の無効を自判しました(最高裁二小 平成27年11月20日判決 最高裁ホームページ)。

「元の文字が判読できれば破棄ではない」との従来の通説を覆す新判断です。

# 税務

Vol.366

## マイホームの譲渡損失について

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】

リーマンショック直前に「自宅を購入したお客さまからの相談です。売却を検討中ですが、売却価格が購入金額より低くなる見込みです。マイホームの譲渡損失に関する特例について教えてください。」

### ◎土地建物の譲渡損失と損益通算

土地建物の譲渡損益は、次のように求めます。その値がプラスなら譲渡益、マイナスなら譲渡損失になります。

譲渡価額－(取得費＋譲渡費用)＝譲渡損益

なお、建物の取得費は、購入(新築)時の取得

表1 譲渡損失に関する特例について

	①居住用財産の買換え等の場合	②特定居住用財産の場合
買換え	必要あり。 ・前年・譲渡年・翌年に取得 ・翌年(または翌々年)末までに居住 ・建物の床面積…50㎡以上	必要なし。
所得税・住民税の取り扱い	他の所得との損益通算(譲渡年)＋損失の繰越控除(翌年以降3年間)	
譲渡した土地・建物の所有期間	5年超(譲渡した年の1月1日において)	
所得要件	なし(譲渡年)、合計所得金額…3,000万円以下(翌年以降3年間)	
借入金要件(償還期間10年以上)	買換え資産の借入金	譲渡資産の借入金
対象となる譲渡損失金額	全額 (500㎡超の敷地部分相当額は除く)	譲渡資産の借入金残高－譲渡価額
申告要件	譲渡年・翌年以降3年間は、所得税の確定申告が必要	

①マイホームの譲渡価額	3,000万円
②譲渡したマイホームの取得費＋譲渡費用	5,000万円
③譲渡損失金額(①－②)	2,000万円
④譲渡資産の借入金残高	3,500万円
⑤譲渡した人の給与所得(毎年同額)	500万円

- 居住用財産の買換え等の場合  
500万円(⑤)×4年間＝2,000万円(③)  
▶4年分の所得税・住民税なし
- 特定居住用財産の場合  
500万円(⑤)－500万円(④－①)  
▶1年分の所得税・住民税なし

### ◎譲渡損失の計算例

以下の設例で考えてみましょう(敷地面積は500㎡以下)。

### ◎居住用財産の譲渡損失に関する特例

譲渡した年の1月1日において、所有期間が5年を超えている居住用財産(マイホーム)を譲渡し、譲渡損失が生じており、「①新たにマイホームを買換え等で取得する場合」「②マイホームを取得せず、賃貸住宅や老人ホームに移り住む場合(特定居住用財産という)」、それぞれのケースで適用できる特例があります(表1参照)。

なお、譲渡先が夫または妻、直系血族、生計を一にする親族などの場合には認められません。

## 正しい取引のために

Vol.354

## 滞納賃料についての貼り紙等の催促方法が違法であると判断され、慰謝料および遅延損害金の請求が一部認容された事例

(二財)不動産適正取引推進機構

### 【ケース】

賃貸マンション2階部分の賃借人であるXが、その賃貸人であるYが、通風・日照の点においてXの人格権を侵害する本件貸室を違法にXに賃貸し、Xはこれにより精神的苦痛を受けたことに不満を感じ賃料等1カ月分を支払いませんでした。そして、管理会社の担当Aは、Xに対して何度もアプローチをしたが連絡が取れなくなりました。

それに対してAは、滞納家賃を催告し期限までに支払いがない場合には、賃貸借契約を解除し鍵を交換する旨の貼り紙を本件貸室のドアに貼り付けて帰りました。その後Xから連絡がなかったため、Aは、再度本件貸室に訪問し、上記同旨の貼り紙を本件貸室のドアに貼り付けたところ、Xは、警察を呼ぶなどしました。

その後Xは、Yに対し、貼り紙における催促方法は、違法であり、不法行為による損害賠償請求権に基づき慰謝料として200万円および遅延損害金の支払を求めました。

### 【解説】

裁判所は、Yに対して、次のように判示し、Xの請求を一部認容しました。

(1)本件貸室の窓がパネルによって覆われていることが認められ、本件貸室の通風、日照が良好ではないことがうかがわれたが、本件貸室の通風、日照が良好ではないとしても、それをもって直ちに本件貸室の賃借人がXの人格権を侵害する不法行為に当たるといえることはできない。

(2)Yは、管理会社のAを通じて、本件貸室のドアに貼り紙を2回貼付したものであるが、これらはXの名譽を毀損する内容のものであること

は明らかであり、これらの行為は、AがXに対し連絡が取れない状況にあったことを考慮してもなお、1カ月分の滞納賃料の督促の方法として社会通念上相当性を欠く違法なものであるといわざるを得ない。そして、これらによるXの慰謝料は3万円と認めるのが相当である。

(3)賃料を滞納した賃借人に対してその支払いを督促する以上、その督促の表現は相当強硬なものとなることはやむを得ないものであるから、上記の貼り紙が違法であるとはいえない(東京地裁平成26年9月11日判決)。

### 【総評】

本件は、賃借人が、1カ月分の賃料支払いに応じなかったという理由から貼り紙による催促方法が、社会通念上違法であると判断されましたが、過去の判決(東京地裁 昭和62年3月13日判決)で管理会社が、貼り紙による催促の仕方において、3カ月分の賃料未払いがあり、幾度のアプローチに対しても賃借人と連絡が取れなかった結果として、貼り紙をしたことが、社会通念上是認できるものとされた事案があったので、貼り紙などによる催促をする際には、慎重に対応することが求められると思われれます。

