

# 登記

Vol.73

## 買戻し特約の登記について①

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」

今回は、売主が不動産売買契約と同時に  
行う「買戻し特約」について、その登  
記手続きを説明します。

### ◎買戻し特約とは

民法第579条前段で、「不動産の売主は、  
売買契約と同時にした買戻しの特約により、買  
主が支払った代金および契約の費用を返還して、  
売買の解除をすることができる」と定められて  
います。つまり「売主に、売った不動産を買い  
戻せる権利がある」ということになります。

公団や公社、行政が売主となつて住宅を分譲  
する際に、「一定期間内に住宅を建てる」「一定期  
間転売をしない」「一定期間自ら居住する」等の  
条件を設ける場合があります。こういった条件  
を守つてもらつたために、売買契約と同時に買戻  
しの特約を設定し、買戻し特約の登記も行いま  
す。もし、売買の際の条件が守られなかった場  
合には、売主は買戻し特約の権利を行使し、売  
買代金等を返還し売買の解除を行うことができ  
ます。

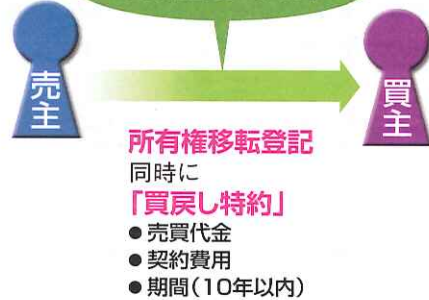
ただし、買戻しの期間は10年を超えることは  
できないとされています。これは権利の帰属を長  
い間不安定な状態におかないためだと考えられ  
ます。

### ◎買戻し特約の登記手続き

買戻し特約の登記手続きは、「売買による所  
有権移転登記と同時に」に行つてする必要があります。  
そのため、「代物弁済」や「譲渡担保」を原因  
とする所有権移転登記と同時に、買戻し特約の  
登記を行うことはできません。

一方、新築建物の売買の場合、買主名義にす  
る登記は「所有権保存登記」になり、所有権

### 不動産売買契約



保存登記と同時に買戻し特約の登記を行うこと  
が認められています。

### ◎買戻し特約の登記事項

買戻し特約の登記は、売買による所有権移  
転登記の付記登記でなされ、売買による所有権移  
転登記と同じ受付番号が付されます。

登記の目的は「買戻し特約」、原因は売買日  
と同日で「平成〇年〇月〇日特約」となります。  
その他登記事項として「売買代金」「契約費用」  
「期間(10年以内)」があります。

契約費用とは、売買契約の締結に必要な費用  
をいいます。「契約書の印紙代」「土地の測量費」  
「不動産の鑑定費用」の内、買主が現実に支  
出した費用があれば、契約費用になります。

契約費用がない場合には「契約費用 なし」、  
契約費用を返還しないで買戻しができる特約が  
ある場合は「契約費用 返還不要」と登記し  
ます。

次回以降は、買戻し特約の権利が行使された  
場合の登記、買戻し期間が満了した場合の登記  
等について説明します。

# 民法

Vol.409

## 建基法42条2項道路について、通行者の人 格権に基づき私道所有者に通行妨害排除 及び将来の妨害禁止を命じたケース

弁護士 高津 公子

### 【ご相談】

「私道の通行で、道路所有者に対し通  
行者への妨害排除を命じた判決があったと  
聞きました。詳しく教えてください」

### ◎車両を使った営業は日常生活上不可欠

私道の通行権に関する私法上の規定には、  
囲繞地通行権、地役権、賃借権、使用借権およ  
び契約による通行権があります。

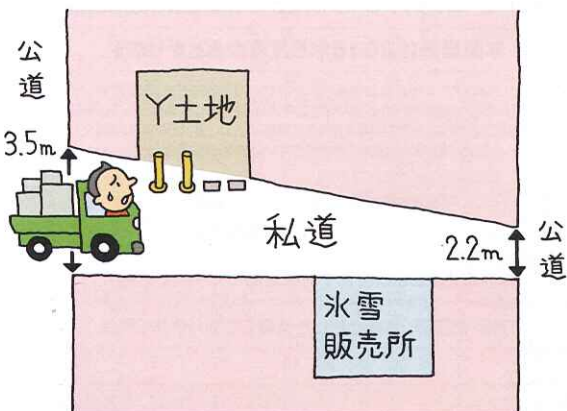
これらの通行権を欠く通行者の通行が日常生  
活上不可欠の利益を有する場合には(受忍する  
ことで著しい損害を被る等特段の事情がない限  
り)妨害排除および妨害禁止を求める人権的権  
利(通行の自由権)があるという法理が提唱さ  
れ、やがて下級審判決に採用されるようになり  
ました。最高裁第一小 平成9年12月18日判  
決もこれを採用して以来、今では判例法として  
定着しています。

建築基準法の「位置指定道路(42条1項5  
号)や「2項道路(同条2項)はこの種の紛争が  
多い道路です。これらは指定後、道路の変更廃  
止が制限されるので、規制の反射的利益として一  
般人の通行が可能となる訳です。ただし、「日  
常生活上不可欠」の要件は相当厳しく判断さ  
れます(前記最高裁1小判決は42条1項5号の  
事例ですが、42条2項道路にも準用)。

お尋ねの件は、以下の判決でご説明しまし  
ょう。

大阪府S市において東西に公道が通る内側を  
宅地が連なる地域がありました。同市は両公  
道を繋ぐ私道に昭和44年4月1日、「2項道路」  
の一括指定を実施。幅員は西寄り約3.5m、  
東寄りが約2.2mで、車両は西側から出入り  
する状態でした。

Xは亡父の代の昭和54年から35年間、2項道  
路沿いの宅地で冰雪販売を営業してきましたが



平成16年12月、私道と宅地を取得したYが西  
寄りの宅地を駐車場として運営し、宅地から私  
道にはみ出して車止めブロック、立体ブロック、  
ポール等を設置するようになりました。その結  
果、私道の車両通行が阻止されることになりま  
した。Xは、毎週1本約140kgの製氷柱10数  
本を車両で店舗に搬入し、注文に応じて細分。  
店舗から私道を車両で通行して配達販売する営  
業をしていましたが、それが不可能となったため、  
Yに対し人格権に基づきブロック等工作物の撤去  
を提訴しました。

一審は、Xが車両を使用できず手押し台車で  
営業を継続しているのは「日常生活上不可欠の  
利益を害されたとは言えない」として請求を棄  
却。Xの控訴で高裁は前記最高裁判決を引用し  
「Xは車両を私道に通行させて営業することが  
日常生活上不可欠であり、Yにはこれを上回る  
損害を生じない」として原判決を変更し、Yに  
工作物の撤去(妨害排除)と工作物の禁止(妨害  
予防)を命じた(大阪高裁 平成26年12月  
19日判決 判例時報2272号)。



# 税務

Vol.367

## 不動産に関する 税金の改正について①

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】  
「平成28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」

※以下の内容は2015年12月24日に閣議決定された  
「平成28年度税制改正大綱」によるものであり、各  
法案の成立過程において変更が生じた場合、後日この  
コーナーでお知らせします。

### 【新設】相続により取得した空家を譲渡 した場合の3000万円特別控除

相続開始直前において被相続人のみの居住用  
だった空家(昭和56年5月31日以前に建築され  
たもの、区分所有建物を除く)およびその敷地  
を譲渡した場合に、譲渡益から3000万円ま  
で控除できる制度です。平成28年4月1日から

表1 特定の増改築等をした場合

①居住開始	②三世帯同居改修に 係る限度額	③控除率	⑤最大控除額 (②×③×5年)
	②その他の借入限度額		
平成28年4月1日～ 同31年6月30日まで	250万円	2.0%	$(250 \times 0.02) + (750 \times 0.01) \times 5$ =62万5,000円
	750万円	1.0%	

(注1)「三世帯同居改修工事」とは、①調理室、②浴室、③便所、④玄関のいずれかを  
増設する工事(いずれか2つ以上が複数となるもの)で、工事費用(補助金等の額  
を控除後)の合計額が50万円超のもの。  
(注2)住宅ローン(住宅借入金等)は、償還期間5年以上のもの。  
(注3)「三世帯同居改修工事」には、登録住宅性能評価機関等が発行する証明書が必要。

表2 耐震改修の場合

①居住開始	②三世帯同居改修に 係る限度額	③控除率	④控除限度額(②×③)
平成28年4月1日～ 同31年6月30日まで	250万円 (標準的な工事費用相当額)	10%	25万円

(注1)「標準的な工事費用相当額」とは、三世帯同居改修工事の改修部位ごとに定めら  
れた金額×行った箇所数で求める。  
(注2)前年以前3年以内の各年分に所得税額の特別控除の適用を受けた者は、適用でき  
ない(3年に1度)。  
(注3)合計所得金額3,000万円以下が要件。

同31年3月31日までの譲渡(相続日から3年経  
過後の12月31日までの間に譲渡したもの)に適用  
します。

#### ●適用要件

- ・譲渡対価の額は、1億円以下(相続人が行  
った一体としての被相続人の居住用財産の譲  
渡対価の額を含む)。
- ・相続時から譲渡時まで、事業用・貸付用・  
居住用に供されていないこと。
- ・建物を除却しないで譲渡する場合には、一定  
の耐震基準に適合すること。
- ・相続税の取得費加算の特例とは選択適用。  
特定の居住用財産の買換え特例とは重複適  
用できる。

### 【新設】住宅の三世帯同居改修工事等 をした場合の特例

#### ●住宅ローン控除(減税)の特例

個人が、自己居住用住宅  
について一定の三世帯同居改修  
工事を含む増改築等を行った場  
合、住宅ローンの年末残高  
(1000万円を限度)に、  
表1の控除率を乗じた金額  
を、各年分の所得税から控除  
(減税)できる制度です。

●所得税額の特別控除(減税)  
個人が、自己居住用住宅に  
ついて一定の三世帯同居改修工  
事を含む増改築等を行った場  
合、標準的な工事費用相当額  
(250万円を限度)に表2  
の控除率を乗じた金額を、各  
年分の所得税から控除(減税)  
できる制度です。なお、この  
特例は、住宅ローン控除(減税)  
とは選択適用になります。

## 正しい 取引のために

Vol.355

## クーリング・オフによる契約解除が有効とさ れ、買主による手付金の返還請求が 認められた事例

(二財)不動産適正取引推進機構

### 【ケース】

宅地建物取引業者Y1と、不動産賃貸  
等を業とし、宅地建物取引業の免許は受  
けていないY2が、共同購入した土地を  
売却したところ、広告を見たXから、同  
土地を分筆した上で分筆後の土地を購入  
したいとの問合せがありました。

Yらは、同土地を分筆した上で、その  
一筆(本件土地)をXに売却することとし、  
Y1の担当者が、契約書および重要事項  
説明書の案をメールでXに送信。Xが建築  
請負契約の締結を予定していた建築会社  
Aの事務所まで本件売買契約を締結し、手  
付金を支払いました。

その後、Xが地盤調査をした結果、軟  
弱地盤であることが判明したため、Xは、  
Y1に対し宅地建物取引業法に基づき、  
Y2に対して特定商取引に関する法律(特  
定商取引法等)に基づき、本件契約を解除  
(クーリング・オフ)する旨の意思表示を  
した上で、手付金の返還を求めて提訴し  
ました。

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を認  
容しました。

(1)Y1の担当者は、本件契約後にXに物件状況  
報告書面を交付し、その後Xが調査した結果、  
地盤が軟弱であることが判明した。また、本件  
契約の締結の際、XはY1から、クーリング・オ  
フについての法定書面を交付されなかった。

(2)本件契約の締結場所は、Yらの営業所ではな  
く、かつ、Xの自宅で本件契約の交渉がなされ  
たものとは認められず、XのY1に対する宅建  
業法に基づく、またY2に対する特定商取引法  
に基づく本件契約の解除は有効で、Yらは、X  
に対し手付金の返還義務を負っている。Y2は、

### 【解説】

本件では、売主の一方は宅建業者ではなかったが、  
同社は特定商取引法の販売業者者に該当するとして、  
同法に基づくクーリング・オフが認められた。  
不動産売買において、宅地建物取引業者では  
ない売主に対して特定商取引法に基づくクーリン  
グ・オフが認められた事例は少ないが、本事例の  
ように事情によってはそれが認められることもあ  
ることに留意する必要がある。

### 【総評】

宅地の販売を反復継続して行ったことはなく特  
定商取引法の適用はないと主張しているが、分  
筆前の土地を購入し、本件土地をXに転売して  
いるものであるため、Y2は特定商取引法の販売  
業者に該当し、その適用がある。

なお、本件契約の締結の経緯は、クーリング・  
オフの適用の有無と無関係であるため、Yらの主  
張は採用されない。また、Xの本件契約の解除は  
信義則違反ではないし、権利濫用にもならない。  
以上のとおり、Xによる本件契約の解除は有  
効であり、Yらの違約金に関する主張はいずれ  
も採用できない(東京地裁 平成25年9月17日  
判決)。

