

わかりやすく解説

# 民法

## マンション滞納管理費の特定承継人への請求で、 中間所有者に対する請求の認容例

弁護士 高津 公子

### 【ご相談】

「マンション管理組合の役員を務めていますが、管理費の長期滞納があり、手を焼いています。中間所有者への請求は可能ですか。また、債務者が消滅時効を援用した場合の対処は？」

### ◎それぞれの関係性や、 通知懈怠などを総合的に判断

区分所有法は、管理費等の滞納の対処として当該建物等に対する先取特権を認めるほか、特定承継人に対する請求を認めています(同法7、8条)。売買贈与、競売等で区分所有権を取得した場合、承継人は承継前に生じた7条の債権(管理費等、法や規約で定める債権)の債務を承継すると規定し、特定承継人

がその存在を知っていたかどうかを問いません。建物の維持管理に要する債権の保護を優先する規定です。8条の「区分所有者の特定承継人」については、「現に所有権を有する所有者だけ」か、または「中間所有者も含む」かで判例が分かれます。前者は大阪地裁 昭和62年6月23日判決が有名ですが、最近では後者が多数説となっています。

また、特定承継人は滞納管理費等を請求されると時間の経過もあり、消滅時効の抗弁を出すことがあります。以下で現実のケースを分析して、貴社のご相談を考えましょう。

都内の地上42階地下2階の3棟からなる大規模高層マンションの二室の区分所有権を、A社が平成18年3月に取得しました。平成20年11月、B社が同室を担保不動産競売による売却で取得。Yは平成21年1月、B社から売買により同物件を取得しました。A社は平成20年7、11

月分の管理費等(当月分当月10日まで)のうち、19万9670円を滞納しており(7月分は同年11月10日に一部支払済)、管理組合Xは平成25年8月10日、B社に滞納管理費等の支払いを催告。平成26年2月6日、A・B両社に対し東京簡易裁判所に支払督促を申し立てました。A社の支払命令は確定しましたが、B社は督促異議を申し立て通常訴訟に移行。次いで同年7月、XがYに対し同簡裁に滞納管理費等の支払請求を提訴、両訴は併合審理となりました。

B社とYは弁論期日に、それぞれの管理費等につき消滅時効を援用。「審は同年12月18日判決でB社とYに対する請求を全部棄却しました。

X控訴での二審(東京地裁)は、「B社は中間所有者であり特定承継人ではない」との抗弁を、「日債務を承継した後、所有権を他に譲渡しても債務の支払いは免れない」と退け、時効の抗弁を「A社が

平成20年11月10日に同7月分の一部を支払い、その時点で時効は一旦中断した」から「B社への催告や提訴は時効満了以前であつた」と否定。他方「YはB社の代表取締役であり、XのB社に対する対応を逐一了しながら、平成21年1月に買受後、平成26年6月まで取得を明かさず、B社名で管理費等を支払い、XにYへの適時の権利行使を困難にした」故「Yが消滅時効を援用することは信義則に反し権利の濫用として許されない」と原判決を取り消しB社とYに対する請求を全部認容しました(東京地裁 平成27年7月16日審判 判例時報2283号)。

B社とYの関係、Yの通知懈怠、大規模組合の管理の難度等が判断の背景です。貴組合の管理の参考にしてください。





実際にあった

# 判例から

## 特定緊急輸送道路に接する建築物の明渡請求が 立退料の支払いを条件に認められた事例

(二財)不動産適正取引推進機構

### 【ケース】

貸主Xと借主Yは、昭和53年5月、10階建ての本件建築物の一部を期間2年で賃貸借契約を締結しました。Yは店舗として同物件の使用を開始し、その後、更新が繰り返されていきました。

本件建築物が接する甲通りは、平成23年6月に「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を推進する条例」(本条例)の特定緊急輸送道路に指定されました。

本条例は、特定緊急輸送道路に接する特定沿道建築物の所有者に、耐震診断を実施しその結果を報告する義務、耐震診断の結果安全性の基準に適合しない場合、必要な耐震改修等を実施する努力義務を課しています。

Xは、平成24年1月から7月に

けて本件建築物の耐震診断を行い、その結果は「倒壊または崩壊する危険性が高い」というものでした。  
Xは、本件建築物は築後40年以上経過し、朽廃したものであるなどとして、立退料1000万円の支払いを条件に、Yに対し、賃貸借契約の解約を申し入れ、建物の明渡しを求めて提訴しました。

### 【解説】

裁判所は、次のように判示し、相当額の立退料支払いを条件として、Xの請求を認容しました。

(1) 本件建築物は、地震の振動および衝撃に対して倒壊または崩壊する危険が高いとされていることが認められ、区役所からも耐震改修等の実施勧告等を受けていること、耐震改修では建物の使用勝手が著しく悪くなり、工事費用も

2億円余が見込まれるなど、社会経済的な観点からは建て替える必要性が高いことなどに加え、Xが、立退料の提供を主張している事情等を考慮すれば、解約申入れについて、借地借家法28条所定の正当事由を認めることができる。

(2) 本件建築物の耐震化は、地震により倒壊して緊急輸送道路を閉鎖することを防止するという公益目的から要請されるものであり、本件建築物の耐震改修等が必要であることや、本件建物部分の明渡しはXにとっても不随意であるという事情をまったく考慮しないのは相当でない。また、立退料算定においても、Xが私的利益確保のための明渡しを求めるとした場合と同視はできず、衡平の見地から、本件建築物の取り壊しによつて生じるYの損失をXだけに負担させるのは相当でないといふべきである。

(3) 移転補償額としては、賃料差額等を1376万円余(補償期間24ヵ月)、Y

の新規契約に関する手数料および移転費用等については1860万円余と認め、合計3237万円余とするのが相当であり、同額を解約申入れの正当事由を補完する立退料として採用することが相当である(東京地裁 平成26年12月19日判決)。

### 【総評】

改正耐震改修促進法の施行(平成25年11月)等もあり、行政庁等のサイトにおいても耐震改修等に関する情報が掲載されているところです。

本事例では、立退料の算定において、地震による倒壊で特定緊急輸送道路を閉鎖しないとする公益目的も含むことが考慮・加味されており、同様の沿道建築物においても参考となる事例とされます。





知っておきたい

# 登記の仕組み

## 抵当権設定者の死亡と抵当権抹消登記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】

銀行から住宅ローンを借り入れ、銀行を債権者とする抵当権の設定登記を自宅名義で行い、その後、本人(父親)が住宅ローンを完済した後に亡くなりました。このようなケースの場合、抵当権抹消登記が必要になります。今回は抵当権の抹消登記申請について説明します。

なお、今回の例では、自宅の登記名義は亡くなった父親のままで、相続による所有権移転登記はまだ行っていないとします。

### ◎ 相続による所有権移転登記は必要か？

本来であれば、抵当権の抹消登記を行う前提として、相続による所有権移

転の登記を行うことが望ましいです。

しかし、相続人間の遺産分割協議などの時間がかかる案件等、さまざまな理由で相続登記を行うことができない場合があります。

本件の場合には、相続が開始する前に住宅ローンが完済され、抵当権が消滅していますので、相続による所有権の移転登記を行うことなく、抵当権者と相続人の共同で抵当権の抹消登記を行うことができます。

この場合、通常の抵当権抹消登記に必要な書類に加え、その申請人が間違いなく相続人であることを証明するための書類を添付する必要があります。

### ◎ 相続人が複数人存在する場合

相続人が複数人存在する場合、相続人全員が登記権利者となって抵当権の抹消登記を行う事はもちろん、共有の保存行為として相続人の一人が登記権

利者となつて、抵当権の抹消登記を行うことも可能です。相続人の一人から抵当権の抹消登記を行う場合は、申請人の表示は実際に申請する相続人のみを記載すれば足り、他の相続人の記載は不要となります。

### ◎ 相続人であることを証明する書面

相続人であることを証明する書面は、

- ① 父が亡くなった旨の記載がある「戸籍謄本」
- ② 戸籍謄本には住所の記載がないため、登記簿上の父と戸籍謄本上の父が同一人物であることを証明するための「住民票の除票または戸籍の附票」
- ③ 申請人となる相続人の「戸籍謄本」となります。

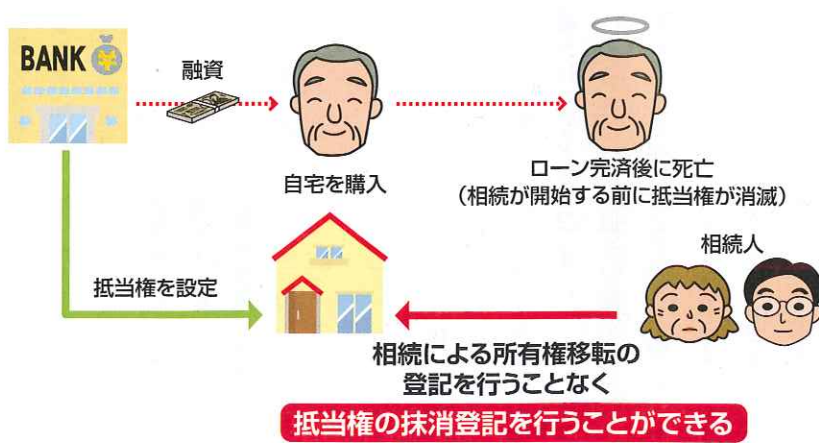
なお、通常の相続登記に必要な、「相続人全員を特定するための、被相続人

の出生までさかのぼる除籍謄本」「他の相続人の戸籍謄本」の添付は不要です。

### ◎ まとめ

本件の場合にはあくまで、相続が開始する前に住宅ローンを完済し抵当権が消滅している事例です。相続が開始した後に抵当権が消滅した場合は結果が異なってきます。

その他の事例等については、次回説明します。





おさえておきたい  
**税務知識**

# 妻に対する自宅の贈与について

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】

奥さまへの自宅贈与を検討されているご高齢のお客さまからの相談です。贈与税がかからないなら、相続対策として妻に自宅を贈与しておいた方が有利なのでしょうか。

◎ 贈与税の配偶者控除

次の要件を満たす場合、夫から妻へ（逆でも可）自宅やその購入資金を贈与しても、相続税の評価額で2110万円までは贈与税がかかりません。これは、年間の基礎控除（110万円）の他に配偶者控除（2000万円）という特例があるからです。評価額が2110万円を超えるときは、その超えた部分のみ贈与税の課税対象になります。

① 婚姻期間が20年以上の配偶者からの贈与であること。婚姻期間は、婚姻の届け出があった日から贈与の日までの期間で計算します。従って、内縁期間は含まれません。

② 居住用不動産または居住用不動産を取得するための金銭の贈与であること。国内にある居住用不動産であれば、家屋のみ、敷地のみ、家屋および敷地の全部または共有持分いずれも認められます。

③ 贈与を受けた翌年3月15日までに受贈者の居住の用に供し、その後も引き続き居住の用に供する見込みであること。金銭の場合は、この日までに居住用不動産を購入していなければなりません。

④ 必要な書類を添付した贈与税の申告書を提出すること。

◎ 相続対策として有利なのか

生前贈与をした場合は次のようになります。相続対策として有利になるのかどうか、登録免許税や不動産取得税の負担増も併せて検討するのがよいでしょう。

ただし、贈与税の配偶者控除を使って自宅を贈与する場合、その多くは相続対策というより妻に対する感謝の気持ちという意味合いが含まれるようです。

● 確実に妻の名義となる

相続になれば、他の相続人と遺産の分割を協議することになり、遺言がなければ、確実に妻が自宅を相続するとは限りません。この点、生前贈与をしておけば、自宅の全部（あるいは一部）を確実に妻の名義にすることができま

● 相続財産が減少する

生前贈与をしておけば、その分相続財

産は減少します。ただし、相続税では、小規模宅地等の評価減があり、妻が自宅の敷地を相続すれば330㎡まで80%評価減が受けられます。従って、自宅の敷地を生前贈与した場合、結果的に2110万円×(1-80%)=422万円しか相続財産が減少しないことが考えられます。

● 不動産取得税がかかる

自宅やその敷地を生前贈与で取得した場合、不動産取得税がかかります。税率は3%（平成30年3月31日まで）です。なお、自宅の敷地を取得した場合には、

「固定資産税評価額×2分の1×3%」となります。つまり、固定資産税評価額が2000万円の宅地の場合、税額は30万円です。自宅やその敷地を相続した場合には、不動産取得税は非課税です。

● 登録免許税が高い

登記原因が贈与による所有権移転登記の税率は2%です。相続の場合は0.4%です。

