

わかりやすく解説

民法

高度認知症患者の遺言能力否定例

弁護士 高津 公子

【ご相談】
「高齢化社会の到来で、遺言にまつわる争いが増えていると聞きました。遺言能力とは何ですか？」

◎ 行為能力との違い

遺言能力には行為能力（契約締結等の行為能力は20歳成年から）の規定が適用されず、意思能力（物事に対する「応の判断力」があれば足りると解されています（同962条）。しかし高齢化社会の到来で認知症患者等の自筆証書遺言の遺言能力が争われる事案が増加しており、以下で最近の否定判決を紹介します。

A女（大正14年生）は昭和25年6月にBと婚姻し、同年に原告が、昭和28年に被告が誕生。原告と被告は成人後、家

を出て独立しました。A、B二人で生活していた平成元年頃、Aが肝炎で半入院。その頃からAはうつ病的になり妄想が出現しました。平成5年には、K医大で「老人性痴呆」と診断され通院。家事がほとんどできなくなり、Bが家事と介護に専心していましたが、平成11年2月、Bが死去。同年3月にAは被告に引き取られて転居しました。同年12月、原告と被告とA間でBの遺産分割協議が成立し、株式の一部を原告と被告が、大半の遺産（預貯金株式土地持分）をAが取得しました。

Aは平成12年1月から2週間N大病院老年科に検査入院し、MRI検査等を受けたところ、脳萎縮による記憶障害が顕著で日常生活に支障をきたす行動障害があるアルツハイマー型認知症と診断されました。

平成13年6月、原告と被告はAの妹と弟の立ち会いの下で、Aの介護は被告

が全て責任を持つ、Aを特養に入所させる場合は原被告と妹弟の合意を要する、Aの株式と現金は被告が預かる、権利証は銀行に保管する旨の合意書を作成。同年7月12日付で、Aは「全ての財産を被告に相続させる」旨の自筆証書遺言をしました。

Aは平成18年7月まで被告方で生活し、以後特養に入所し同24年1月に死亡。被告が遺言に依る相続に着手したところ、原告は①遺言の無効確認②被告が相続人の地位を有しないことの確認③不当利得返還を請求し被告を提訴しました。

裁判所は①について「遺言能力は遺言事項を具体的に決定しその法律効果を弁識するのに必要な判断能力であると解される。Aは遺言当時、自分の所有する財産について明確な認識がなく、自己の生活史を踏まえ財産形成の経緯や受贈者や法定相続人との関係

を考慮するなどした上で遺言をすることができたとは考えられないから遺言能力を欠いていたと認めるのが相当である」と遺言の無効を認め、③詐欺強迫で遺言させまたは偽造した（民891条4、5号）との主張に対しては「遺言中に不自然不合理な点が見受けられるが、遺言時点でAの判断能力のすべてが失われていたとは認められないから、被告がAを道具として遺言書を偽装したとまでは認められない」と欠格事由を否定し、①はAの請求権を原告が2分の1相続したとその分（1834万円余と利息）の返還を命じた（長野地裁松本支部 平成28年3月17日判決）。

ちなみに遺言は、15歳以上は可能で（民法961条）、成年被後見人でも事理を弁識する能力を一時回復したときに医師二人以上の立会いと証明があれば可能です（同973条）。



実際にあった

判例から



引渡後、土地に土壤汚染が確認され、 売主の瑕疵担保責任に基づく 買主の損害賠償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】

平成24年1月31日、売主X(個人)は、マンション分譲を目的とする買主Y(不動産業者)との間で、所有する土地につき、媒介業者の仲介により、「売買代金8億3000万円余、留保金Yの工事中後、土壤汚染等がないことを確認後に支払う」1000万円、土壤汚染等が発見された場合Xの責任と負担にて処理する」とした本件売買契約を締結しました。

平成24年2月、Yは本件土地につきフェーズ1環境調査(既往の資料等に基づき汚染可能性を把握する調査)を行い、「土壤汚染の可能性は小さい」との評価を得ました。

平成24年3月、XとYは本件売買契約の決済引渡しを行い、Yは留保金を除く残金を支払いまし

た。平成24年4月、Yは本件土地上の建物の解体工事を行い、解体工事及び整地作業を完了させました。平成24年10月、Yがマンション建築に先立ち建設残土処分用の土壤サンプリング調査を実施したところ、基準値を超える鉛が検出されたとの結果が得られました。

Xは、Yの土壤汚染調査は信憑性に疑義があり土壤汚染はなかった等として、Yに対し留保金1000万円及び年6%の利息の支払いを求め本件訴訟を提起しました。これに対しYは、留保金相殺後の対策工事費用等1836万円余及び年6%利息の支払いを求め反訴しました。

【解説】

裁判所は、次のように判示し、Xの請

求を棄却し、Yの反訴を認容しました。

(1) Xは、Yの調査結果を否定し本件土地に土壤汚染は認められない旨主張するが、Yの調査結果によれば、本件土地の一部に基準値を超える鉛が検出したことは明らかでありこれを覆すに足りる証拠はない。

そして、本件土地は分譲マンション建築を目的として売買されたものであり、本件汚染は除去・除洗作業の必要があることから、Xは、本件売買契約の条項に従い、土壤汚染を除去するための費用を負担すべき義務(瑕疵担保責任)を負う。

(2) Yは本件土地の土壤汚染に係る費用として、調査費用・対策工事費用等、計2836万円余を支払ったことが認められ、Yは留保金との相殺の主張をしていることから、Yの請求は1836万円余及びこれに対する費用支払日翌日の平成25年2月13日から支払済みまで

商事法定利率である年6分の割合による遅延損害金の限度で理由がある(東京地裁 平成27年6月18日判決)。

【総評】

土壤汚染調査におけるフェーズ1調査は基本本地歴調査であり、フェーズ2調査についてもサンプリング調査であることから、同調査によつて土壤汚染の不在が立証されるものではなく、その後の調査で土壤汚染が見つかるケースは時々見られます。紛争予防の観点から、仲介業者は、事前に土壤調査を行ったとしても、後日汚染物質が見つかる可能性があること、見つかった場合には担保責任を負う必要があることを、事前に売主に説明し理解を得ておく必要があると言えるでしょう。



知っておきたい

登記の仕組み

未登記建物の表題登記の手続きについて

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

「アロログ」

土地および建物の売買取引において、土地上に「未登記の非区分建物」がある場合があります。そのような際、どのような登記手続き上の問題があるか、また、実際の取引上で注意する点などについて説明します。

◎建物の表題登記

建物が建築された場合、不動産登記法は「新築した建物または区分建物以外の表題登記がない建物の所有権を取得した者は、その所有権の取得の日からひと月以内に、表題登記を申請しなければならぬ」と(不動産登記法第47条第1項)と規定しています。土地についても、同法第36条に同様の内容で規

定がされています。

しかし、実例として散見されるものに、建物の表題登記が数十年にもわたり放置され、課税庁から建物の課税はされているものの、当該する建物の登記が未登記というケースがあります。

土地の売買においては、一般的には事前に建物を取り壊して土地だけが存在する状態で売買契約書を締結するなり、買主が建物の表題登記をしないので建物を取り壊してしまうことが考えられます。

ただし、売主と買主の双方について、税法上の対策や契約上の問題から、建物の所有権取得を登記簿上、明確にしておく必要が考えられます。

また、建物を取り壊さずに、その建物も売買の対象として、その後も使用される場合があります。未登記建物の表題登記の手続きを行うこととなります。

◎不動産の表題登記とは

不動産登記法第12条で「登記記録は、表題部および権利部に区分して作成する。また、登記簿は登記記録が記録される帳簿であつて、磁気ディスクをもつて調製するものをいう」(同法第2条第9号)とあります。従つて、土地や建物の不動産の表題登記とは、登記官が土地または建物の登記簿の表題部を初めて作成する登記のことです。

◎未登記建物の所有権証明

実際に、未登記建物といつても、その実態によっては注意が必要です。未登記である建物の表題登記をしようとした際、同じ場所にその建物が建築される以前の建物が登記されていた事例や、未登記建物と考へていた建物が、母屋に符合した形で課税されていた場合などが実際にあり、安易に現状の外観

だけで当該建物が未登記の非区分建物と判断することはできません。

建物の表題登記には、登記手続き上、当該建物の所有者を特定する所有権証明書の有・無調査やその資料収集が欠かせませんが、登記所の登記簿や図面等の調査から、本当に当該建物が未登記であることの確認を行った上で、当該建物の課税庁の調査を確認することが重要です。

課税庁は、登記所の建物等の登記の有・無と連携しつつも、徴税吏員としての独自の権限(地方税法第298条)に基づいて、管轄区域内の建物の新築や増築の経緯、配置図など、詳細な調査表を作成し建物の課税台帳を保管、管理しています。さらに、課税証明書には、建物所有者として納税すべき者の氏名が記載されていることから、所有者を特定する上で、最も信頼できる証明の一つです。

このように、未登記建物を登記するためには、建物と所有者を特定するという二つの事前調査が必要です。



新築アパートの減価償却について

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】

4月にアパートを新築して賃貸しているお客さまからの相談です。減価償却の方法が変わったという話を聞きますが、アパートを減価償却する場合に何か影響はありますか。

◎個人の減価償却の方法

個人が減価償却を行う場合の方法は、「定額法」が原則です。しかし、「定期間内に所轄税務署長に届け出をすれば、「定率法」等を選定、あるいは「定率法」等に変更することができます。

ただし、平成10年4月1日以後に取得する建物の償却方法は、「定額法」（または「旧定額法」）に限られます。つまり、新築した建物の償却方法は「定額法」しか認められていません。

◎建物と建物付属設備の区分について

通常アパートの減価償却は、施工したハウスメーカー等に金額を確認して、「建物本体」と「建物付属設備」とに区分し、別々に行います。

●区分しない場合

では、区分せずに、アパートの建築費用をすべて「建物」として減価償却を行ってはいけませんか。建物の耐用年数は、建物付属設備より長いので、すべて建物とした場合の毎年の減価償却費は、区分した場合より少なくなります。つまり、毎年の不動産所得や所得税・住民税は多くなりますので、税務署に修正を求められることはないでしょう。

◎建物付属設備および構築物の償却方法

従来は、さらに区分した「建物付属設備」や「構築物」の償却方法を「定率法」

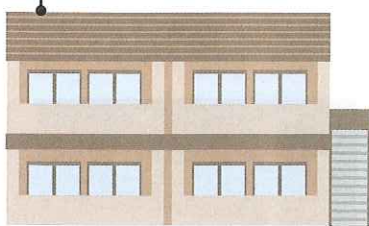
にすることにより、賃貸開始の初期段階で、多額の減価償却費を計上できまし

た。しかし、本年度の改正により、平成28年4月1日以後に取得する建物付属設備および構築物の償却方法は、「定額法」に限られました。従って、建物本体と同様に「定率法」を選定することはできなくなりました。

ただし、前述のように建物本体と建物付属設備とに区分することで、減価償却費を多く計上できることは従来と変わりません。

建物本体：27年
 建物付属設備：15年

区分することで
 減価償却費を多く計上



建物(アパート)の耐用年数と償却率

構造	耐用年数(年)	定額法の償却率
木造	22	0.046
木骨モルタル造	20	0.050
RC造・SRC造	47	0.022
れんが造・石造・ブロック造	38	0.027
S造	19・27・34 (骨格材の肉厚による)	0.053・0.038・0.030

(注)減価償却費＝建物本体価額×償却率×賃貸月数/12

建物付属設備の耐用年数と償却率

建物付属設備	耐用年数(年)	定額法の償却率	
電気設備 (照明設備を含む)	蓄電池 電源設備	6	0.167
	その他	15	0.067
給排水・衛生設備、 ガス設備	15	0.067	

(注)減価償却費＝建物付属設備価額×償却率×賃貸月数/12