

わかりやすく解説

民法



売買の対象地は「契約書記載の地番の土地」か？ 「現地での指示等に基づく地番を含む二団の土地」か？

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「知人が、契約書に地番の明記がある土地の売買契約をしたのに、土地の範囲でもめています。地番で決定ではないのですか？」

◎両者の認識を判断

売買の対象は売主と買主の自由な意思で決められるため、一筆の一部でも取引が可能な反面、対象地の範囲をめぐって紛争が生じることもあります。対象地の地番が明記された売買で土地の範囲が争われたケースには、「一筆の山林を表示して契約を締結した場合は、特段の事情がない限り一筆全部を売買する意思であったと解するのが解釈の通則である」が、「契約書上一筆の山林を表示しているが、契約当時売主と買主は当該地

番が本件係争地を含むことを知らずに契約を締結したものであり、係争地は売買の目的物とされなかった特段の事情があり、買主は係争地の所有権を取得しない。契約書における地番の表示は山林部分の同一性を示すために用いたというほどの意味しかない」（最高裁1小昭和39年10月8日判決）や「一筆の土地が現地において昭和の初め頃から板塀、生垣、有刺鉄線等でXとYに明確に区分されそれぞれ順次賃貸され、甲がXを、乙がYを賃借の時点で甲が目的物を一筆の土地と表示した売買契約を締結したとしてもY部分を含める旨の明示的な合意がされている等特段の事情がない限り、一筆の土地全部が売買の対象とされたものと認めることは経験則上は認めることができない」として全部を認めたとした原判決を破棄し、原審に差し戻した判決（最高裁1小 昭和61年2月27日判決）等が有名です。

同様の事案をめぐる最近の判決をご紹介します。畑や山林5筆を所有していたAは平成7年12月、Bにすべてを売却。平成14年5月、BはCに右土地を転売。5筆のうち4筆は二団の土地の状態、Cは4筆相互の筆界を明確には認識しないまま占有管理し、平成18年12月、右土地のうち資材置き場として占有使用中の「農道の南の法面と平地部分」3947㎡の土地の求積図を作成し、Dに売却。契約書では対象地は2つの地番からなる畑（地積合計1026㎡）との表示でした。Dは平地部分を自動車解体等の施設として使用し、農転許可を得て所有権移転登記を経由しその一部に建物を建築して占有使用中です。平成25年、Cは、建物敷地部分は別の地番の土地の一部であり売買の対象外であると主張し、Dに建物収去と土地の明渡しを提訴しました。裁判所では「CがBから上



記二団の土地を取得した時点でCは二団の土地相互の筆界につき説明を受けておらず現在まで筆界の認識がない。求積図はCの資材置き場の売却用で作成された、本件売買の範囲は地番による特定ではなく、現地での指示等に基づく特定と解すべき特段の事情があり、D主張（3947㎡）の土地を売買する認識に基づきそれが前記二筆の地番の土地に当たるものとして契約が締結された」と判示し、Cの請求を棄却しました（松山地裁 平成27年12月7日判決 判例時報2298号）。
ご質問のケースも当事者がどういう意味でその地番を書いたか、特段の事情があるのか等の判断が要ります。

実際にあった

判例から



中古住宅の媒介業者には、買主の依頼がない限り、建物の延長保証についてまでの調査・説明義務はないとした事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

中古住宅を購入予定の買主Xは、自宅として、大手ハウスメーカー(A社)が建築した中古住宅(本件建物)の購入に当たり媒介業者Yに媒介を依頼し、建物を内見後、売主との間で売買契約を締結しました。

Xは、契約前Yに対して、購入諸費用・メンテナンス費用の他、建物の性状(資産価値・傾斜等)その建物に問題ないか等について質問したところ、Yは、「気になるようであればYの建物調査システムを勧めるが、大手ハウスメーカーで建築している物件なので心配の種は少ないと思われる」と回答した。また、A社が作成し売主に提出した「10年目定期点検(延長保証)・診断シート」には、「10年目定期点検時の指摘事項(白蟻防除・防水等工事の実施)で

延長保証が可能です」との記載があったが、Yは、その書類を電子メールでXに送信したのみで、これについては何の説明もしなかった。

ところが、本件建物の引渡しを受けてから約5年後、Xは、本件建物がA社の延長保証を受けることのできない建物であることに気づき、Yに対し、Yには10年目点検シートに関して何の説明もせず、Xに延長保証を受けられると誤解を生じさせた調査・説明義務違反があるとして、計628万円余の損害賠償を求めて、本件訴訟を提起しました。

【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) Xの主張に係る延長保証とは、建物の構造躯体および防水について、10年目の

定期点検を実施し、A社が必要と認められたメンテナンス工事をA社により実施した場合にさらに10年の延長保証をする旨のサービスであることが認められる。他方、中古建物について、住宅施工メーカーの延長保証というサービスが付帯することは希であることが認められる。

(2) 建物に延長保証が付帯しているかどうかは法律上の重要事項には該当しない。また、上記によれば、中古建物の延長保証は希なサービスであることが認められるから、これが付帯していないとしても、一般的には買主が売買契約を締結するかどうかを決定づける事実であるとはいえない。

従って、媒介業者においては、少なくとも特に買主から明確に調査を依頼されない限り、延長保証について正確に調査説明する義務を負うものではないと解される。そして、XはYに対し、延長保証について調査説明を依頼した事実

は認められない。以上により、YはXに対し、延長保証について調査・説明義務を負わず、Xの主張は認められない(東京地裁 平成27年10月29日判決)。

【総評】

「建物の延長保証の有無は希なサービスであることから、宅地建物取引業法35条の重要事項には該当せず、特に買主から明確に調査を依頼されない限り媒介業者には調査・説明義務はない」とされた本件判示は、実務上参考になると思われる。

しかしながら、媒介業者が売主からの建物に関する提出資料を、安易に買主に渡すだけではなく、その内容を把握し不明点の確認を行い、買主に説明をしていけば、本件のような無用なトラブルは回避できた可能性が高い。

媒介業者においては、建物の状況に関する十分な内容確認と慎重な説明がますます必要となることに留意が必要と思われる。



知っておきたい

登記の仕組み

印鑑証明書の有効期間の計算方法

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

「ブローグ」

不動産登記の申請で印鑑証明書を提出する場合、不動産登記令16条3項により「作成後3カ月以内のもの」を提出する必要があります。今回はこの印鑑証明書の有効期間について、具体例を挙げて検討します。

◎期間の計算方法について

民法140条では、日、週、月または年によって期間を定めるときは、その期間が午前0時から始まるときを除き、期間の初日は算入しない、と定めています。

期間の計算方法は民法143条で3通り定めています。

①第1項

週、月または年によって期間を定めたときは、その期間は、曆に従って計算する。

②第2項

週、月または年の初めから期間を起算しないときは、その期間は、最後の週、月または年においてその起算日に相当する日の前日に満了する。

③第2項但書

月または年によって期間を定めた場合において、最後の月に相当する日がないときは、その月の末日に満了する。

◎有効期限の具体例

次に、有効期限の具体例を、2月を例に挙げてみましょう。

●印鑑証明書が2月28日作成の場合(うるう年でない場合)の有効期間

起算日は3月1日となり、前記①の計算方法により、有効期間は3月1日から3カ月となります。有効期間は5月の末日である5月31日までとなります。

●印鑑証明書が2月28日作成の場合(うるう年の場合)の有効期間

起算日は2月29日となり、前記②の計算方法によって計算します。5月29日が応当日となり、前日の5月28日まで有効となります。

●印鑑証明書が11月29日作成の場合の有効期間

起算日は11月30日となりますが、3カ月後の応当日となる2月30日という日付が存在しないため、前記③の計算方法になります。その月の末日が満了日になりますので2月28日まで有効となります。(うるう年の場合、2月29日まで有効)

◎その他の注意点

行政機関の休日に関する法律第2条では、国の行政庁に対する申請、届出その他の行為の期限が行政機関の休日に当たるときは、行政機関の休日の翌日をもってその期限とみなす、と定めています。

よって、満了日が土曜日または日曜日の場合には、月曜日が満了日となり、月曜日が祝日の場合は火曜日が満了日となることにも注意が必要です。

●印鑑証明書が2月28日作成(うるう年)の場合



※土日は考慮なし

おさえておきたい
税務知識

不動産取得税の減額について

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**

【1】相談

「不動産事業者が宅地を取得し、その宅地上に住宅を新築する場合、不動産取得税が減額される特例にはどのような要件があるかを教えてください」

◎ **住宅用地の減額**

宅地を取得した場合、不動産取得税の税額は次式で計算されます。

「宅地の評価額(固定資産税評価額) × 1 / 2 × 3%」
 (注)宅地については、価格の2分の1が課税標準となる特例がある。

宅地を取得した日から3年以内にその土地上に住宅が新築された場合、宅

地の取得に対する不動産取得税が減額(次の①、②いずれか多い金額)されます。

- ① 4万5000円
- ② 土地1㎡当たりの価格 × 1 / 2 × 住宅の床面積の2倍(200㎡ / 戸が限度) × 3%

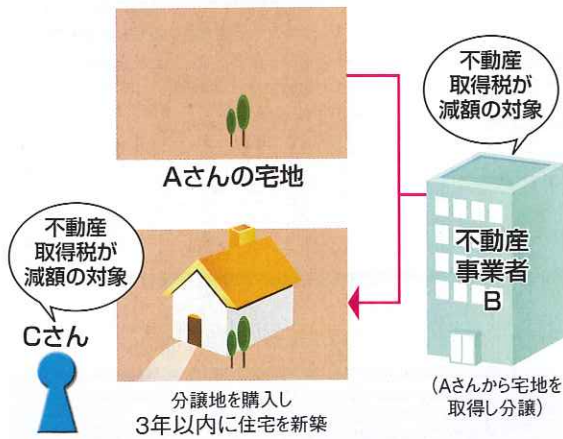
例えば、200㎡の土地の上に、延床面積100㎡の住宅を新築すれば、不動産取得税額は、②の計算式による減額分と同額となり、納税額はゼロとなります。なお、新築する住宅の床面積は、50㎡(戸建て住宅以外の貸家住宅は40㎡)以上240㎡以下が要件となります。

◎ **宅地の取得者と住宅を新築する者は別でもよい**

この特例は、住宅用地としての特例なので、前述のように宅地を取得した日か

ら3年以内に新築しなければなりません。宅地の取得者と住宅を新築する者は別でもかまいません。

例えば、不動産事業者が宅地を取得し、建築条件付で宅地を分譲する場合があります。左図は、不動産事業者Bが、Aさんから宅地を取得して分譲、Cさんが購入して家を新築するケースです。



この場合、不動産事業者Bが、Aさんから宅地を取得して3年以内にCさんが新築すれば、B・Cの宅地の取得に対する不動産取得税が減額の対象となります。

なお、住宅を取得した後1年以内に宅地を取得した場合、住宅と宅地を同時に取得した場合、宅地を取得後1年以内に住宅を取得した場合も減額の対象となります。

◎ **100戸以上を新築する場合**

減額の適用は通常は3年以内ですが、独立区画部分(戸数)が100戸以上ある共同住宅等で、やむを得ない事情がある場合には3年を超えても4年以内に新築されればよいとする特例があります。ところが、現在、この特例の解釈について争われていますので、注意が必要です。問題とされているのは、例えば、取得した宅地上に3棟(1棟当たりの戸数40戸)のマンションを新築する場合、3年超4年以内に新築すればよいのか、という点です。つまり、1棟当たり100戸以上なのか、複数棟の合計で100戸以上なのか争われており、まだ、結論が出ていません。

従って、複数棟の住宅を建築する場合には、事前に都道府県税事務所に確認する必要があります。