

# NEWS LETTER

2019 7月号

お世話になった人に贈るお中元。道教の年中行事である「中元」が起源だそうです。当初は、先祖への供え物を親類縁者に配るというものでしたが、江戸時代に入りお世話になった人に贈るものに変化して今の形になったそうです。

掲載内容に関しましてご不明点等あれば、お気軽に当事務所までお問合せ下さい。

〒856-0828 長崎県大村市杭出津三丁目395番地7  
司法書士・土地家屋調査士・行政書士平野旅人総合事務所

代表 平野 旅人

電話0957-46-6133 FAX0957-46-6134

メール:nrn14982@nifty.com

# ●建物増改築の登記手続

Aさん所有の建物につき、Bさんが資金を出して増築をしても、その増築工事部分のみが、Bさんの所有になる訳ではありません。

不動産の所有者は、当該不動産に付着(附合)された増築部分の所有権を取得します(民法242条)ので、増築部分も含めて、Aが所有権を取得します。なお、不動産の附合によって損失を受けた者(増改築費を支出した者)は、不動産の所有者に対して償金を請求することが認められています(民法248条)。

親の高齢化や介護のために子が親と同居することとなったとき、家屋が手狭になることを理由に増改築工事を行うケースは少なくありません。その際の工事費用を建物所有者以外の者が負担する場合には、贈与税等の課税関係に注意が必要です。

例えば、親所有の建物に子供が費用を負担して増改築工事を行った場合を想定してみます。

増改築後の建物の所有権は、増築部分を含め(不動産の附合により)親に帰属します。親が増改築の資金全額を拠出し、親名義の建物を増改築した場合は、建物の所有者と資金の拠出者が同一人物であるため課税上の問題は生じませんが、子供が資金を負担して、親名義の建物について増改築を行う場合には、家屋所有者の親は(不動産の附合によって)資金負担なしで増築部分の所有権を取得することになるため、親が子供に対して何等の支払いもしない場合には、親は子供から増改築資金の経済的利益(贈与)を受けたものとみなされ、贈与税の課税問題が生じます。

そこで、登記において、増改築資金を負担する者が、その負担する金額に相当する建物の持分を(建物所有者から)取得して共有にすることで、上記の贈与税課税の問題を解消することが可能です。

具体的には、増築工事に先立ち、親が子供に対して建物の全部又は一部を贈与(又は売却)します。子供が、将来発生する増築工事代金の支払義務についてその持分の割合に応じて負担する事を条件に、負担する増築費の価額に相当する当該建物の持分について(親から)贈与を受けます。

増改築後においても対応は可能です。

増改築後の建物について価額を評価して、子供が支出した増築資金の金額に相当する持分割合の建物所有権を親から子供に移転します。

建物に関する所有権の移転原因としては、「贈与」や「代物弁済」などが想定されます。



# ●建物の合体と登記

前頁で建物の増築工事と登記の話をして頂き、増築部分の所有権は、既存建物の所有者が所有することになるとご説明しました。しかし、増築部分が、必ず既存建物の所有者になるかというと、そうではありません。増築部分が独立の建物と同一の経済上の効力を全うし得る場合は、附合しないため、増築部分の所有権を既存建物の所有者が取得することはありません。その判断に当たっては、社会通念上の経済的利用の独立性の有無を基準とすべきであると裁判所は判示しています。つまり、増築部分だけでも独立して、建物の用途として利用できれば、その部分は独立した所有権が生じることになります。

それでは、全く別のA所有建物とB所有建物の中間を増築して二つの建物を合体した場合は、どうなるのでしょうか？

A所有建物、B所有建物双方とも一部壁を壊し、その間に廊下や部屋を設け、二つの建物を一つの建物に合体した場合です。

この場合、非常に珍しいのですが、「合体による建物の表題登記及び合体前の建物の表題部の登記の抹消」という登記を行い、新たにAとBが共有する一つの建物とします。そして、この登記では、AとBが合体後の建物を共有することとなるため、その共有持分を定めることになります。なお、この共有持分の割合は、原則として建物の合体時における各建物の価格の割合によって定めることとなりますが、AB間で価格とは異なる割合を定めることもできます。この共有持分を定めた書類(印鑑証明書付き)は、登記申請書の添付書類となります。

また、合体前にA所有建物に抵当権が設定されていた場合、その抵当権は、合体後のAの共有持分に存続することとなります。

ただ、共有持分の割合は、AB間で定めることができるため、Aの割合が合体前の価格割合より少ないと、抵当権者に不利益が生じることとなります。そこで、AB間で持分を定めるについて、抵当権者の承諾書(印鑑証明書付き)が必要となります。この合体後の建物にも存続する抵当権等を存続登記と言います。存続登記とは、建物の合体による登記等を申請する場合において、所有権の登記以外の所有権に関する登記、又は抵当権、先取特権若しくは質権に関する登記であって、合体後の建物に存続することとなる登記をいいます。

一方、合体前の建物に賃借権の登記があった場合はどうなるのでしょうか？賃借権は、存続登記とはされていません。合体前の建物につき賃借権の登記があっても、合体後の建物の登記記録には、移記されません。



# ●遺言書について

自筆証書遺言につき、法改正がなされています。これまでは、遺言者が、遺言書の全文、日付及び氏名を自書(自ら書くことをいいます。)して、これに印を押さなければならないものとされていましたが、改正によって例外的に、自筆証書に相続財産の全部又は一部の目録を添付するときは、その目録については自書しなくてもよいことになっています。また、法務局における遺言書の保管等に関する法律(以下「遺言書保管法」といいます。)により、令和2年7月10日には自筆証書遺言を法務局に保管してもらうことができるようになります。これは高齢化の進展等の社会経済情勢の変化に鑑み、相続をめぐる紛争を防止するという観点から、法務局において自筆証書遺言に係る遺言書を保管する制度を新たに設けるものです。

このように、今後、自筆証書遺言のニーズが高まることが予想されますので、今回、遺言書の具体的な記載例をいくつかご紹介したいと思います。まず遺言でできることですが、①法定相続分と異なる相続分を指定する、②遺産の分け方を具体的に指定する、③相続、遺産分割の指定を第三者に委託する、④特定の人を相続人から廃除する。または廃除を取消す、⑤一定期間、財産の分割を禁止する(相続開始から5年)、⑥法定相続人やそれ以外の人に財産を遺贈する、⑦財産を寄付する、⑧財産の管理、運用のために信託を設定する、⑨未成年者の後見人を指定する、⑩非嫡出子を認知する、⑪遺言執行者を指定する 等があります。

このなかで頭を悩ますのは、遺産の分け方だと思います。例えば、A土地を長男、B土地を次男、預貯金を長女というように、そのままの状態に分けることができるのであれば、あまり悩まずにすむのですが、財産が土地1筆しかないが、相続人が3人いる等という場合は頭を悩ますところです。例えば、唯一の財産である土地に長男が家を建てているとします。このような場合、土地を長男に相続させると他の相続人に、残せる財産がありません。かと言って、長男が家を建てているので、土地を売却して売却代金を分けることもできません。それでは、どうすればよいか？

このような場合、条件付で相続や遺贈させるという遺言も可能です。

土地の価格が仮に900万円だとします。「長男が、次男、三男に各300万円を支払うことを条件に、長男に土地を相続させる」等と言う遺言を残すことで、相続人全員に財産を残すことも可能となります。



## ● ミニ情報

### NPO法人(非営利活動法人)の資産登記

これまでNPO法人は、毎年、決算期が到来したら2か月以内に法務局で「資産の総額」の変更登記をしなければなりませんでしたが、しかし、法改正により、2018年10月1日から、この資産の総額の変更登記が不要となっています。代わりに貸借対照表(バランスシート)を公告しなければなりません。

NPO法人の公告方法には、官報、日刊新聞紙、法人のホームページ、内閣府NPO法人ポータルサイト、法人の主たる事務所の掲示場があり、法人が定款で定めることによって選択することができます。

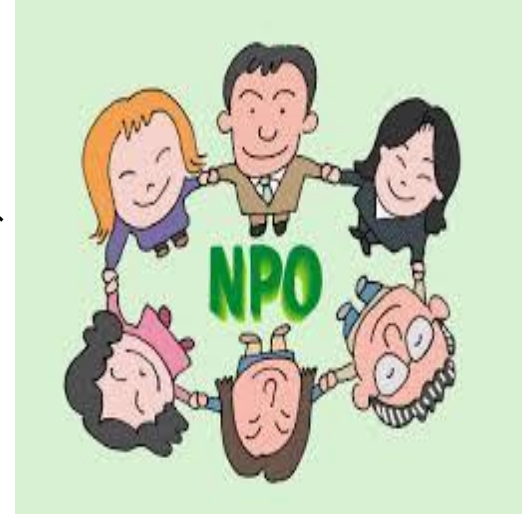
官報、日刊新聞、法人のホームページでは、費用がかかりますが、内閣府NPO法人ポータルサイトが法人の主たる事務所の掲示場では、費用がかかりません。定款変更により、公告方法を内閣府NPO法人ポータルサイトや法人の主たる事務所の掲示場に変更することを検討してはいかがでしょうか？

### 農地の時効取得

農地の所有権移転登記する為には、原則農地法3条又は5条の許可が必要となります。しかし、「時効取得」を原因とする所有権移転登記の場合は、農地法の許可が不要となります。

ただし、農地法の許可書を添付しないで登記申請をした場合、農業委員会にその旨を通知することになっております。時効取得の要件は、①所有の意思のある占有、②平穏かつ公然に占有、③「他人の物」を占有、④一定期間(20年間又は10年間)の占有の継続、⑤占有開始時における善意無過失(10年時効取得の場合のみ)となります。時効取得をするには、「所有の意思のある占有」が必要となります。例えば、賃借をする意思で10年間アパートの部屋を占有しても、時効取得はできません。

では農地を、農地法の許可なしに他人から購入し、占有した場合、買主に「所有の意思のある占有」が認められるのでしょうか？この点につき裁判所の判断は、農地法の所定の許可がなくても売買代金を支払えば「所有の意思のある占有」で始めたものと認めています。





## ● コラム?...

先日は、アジフライで暑い、松浦市へ行ってみました。

途中、松浦党のモニュメントのある公園があったので立ち寄りました。

松浦党(まつらとう)は、平安時代から戦国時代に肥前松浦地方で組織された松浦氏の武士団の連合です。48の一族で構成されたため、松浦四十八党とも呼ばれ、水軍として活躍しました。



やっと夏本番ですね！

夏バテに負けないように頑張りましょう。

ご不明な点は、お気軽にお尋ね下さい。



# ● 事務所紹介

## 事務所の概要

当事務所は、平成18年開業、長崎県大村市に位置し、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士として、お客様からの幅広い相談に対応しております。地域に根ざし、迅速なサービスを心がけています。

〔平野旅人総合事務所〕

(司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士、海事代理士)

住所:長崎県大村市杭出津3丁目395-7

TEL:0957-46-6133 FAX:0957-46-6134

フリーダイヤル:0120-786-712 メール:nrn14982@nifty.com

## 主な取扱業務

- ①不動産の売買による所有権移転登記
- ②不動産への住宅ローン等の担保権設定登記
- ③不動産の贈与、その他の原因による所有権移転登記
- ④住宅ローン完済による担保権抹消登記
- ⑤建物新築時の建物表題登記
- ⑥建物の増築、物置等の建築による建物表題変更登記
- ⑦建物の取壊しによる建物滅失登記
- ⑧地目の変更、合筆登記
- ⑧不動産売買契約書、賃貸借契約書等の各種契約書作成
- ⑩農地法の許可申請(農地以外への転用申請に必要な設計図面作成は含みません)
- ⑪太陽光発電設備設置等に伴う動産譲渡登記、債権譲渡登記
- ⑫相続手続に必要な戸籍等の収集、遺産分割協議書等の作成
- ⑬相続による不動産の名義変更、預貯金等の名義変更
- ⑭遺言書の作成サポート
- ⑮相続放棄手続に必要な書類作成、書類取得
- ⑮会社、法人の設立、役員変更、本店移転、増資等による変更
- ⑰離婚調停、訴状等の裁判所関係書類作成、簡易裁判所における訴訟代理
- ⑱成年後見、任意後見等の書類作成、後見人等への就任

