

設 例 3

■ 親名義の建物に子が増築をする場合

父親名義の居住用建物を増築することになり、その増築資金は子供である私が全額出資することになりました。銀行借入れの関係上、私の名義も共有者として登記をする必要があります。既存建物の固定資産評価額は100万円、増築に要する費用は900万円です。次のことについて説明してください。

- ① 増築部分の建物の所有権の帰属と共有名義とする登記手続。
- ② 増築部分についても父に所有権が帰属するとした場合、贈与税の課税原因となるでしょうか。
- ③ 増築部分も含めて父と子の共有名義とした場合、増築部分に父が取得することとなる持分については資金を出資していないわけです。この持分に相当する価格分につき既存建物部分の所有権を子に一部譲渡した場合、父に譲渡所得が課税されないでしょうか。もし、課税原因となる場合、居住用財産の特別控除特例の適用が受けられますか。
- ④ 増築は子名義の借入によったものです。子は所得税の住宅取得等特別控除を受けることができますか。
- ⑤ 固定資産税、都市計画税はいつ課税されますか。

- ① 増築建物の所有権の帰属と共有名義登記手続
1 増築建物の所有権の帰属

既設の建物に増築をした場合、その増築部分が独立した1個の

建物としての構造を有していない限り、不動産の附合により既設建物の所有者が増築部分の所有権も取得することになります。部分の建物の所有者が構造上独立した1個の建物でない。したがって、本設例建物が構造上独立した1個の建物が、父に所有権がある。増築部分については不動産の附合の結果、父に所有権があることになります。

「附合」とは、所有者を異にする複数の物が結合・合体し、物あることになり、分難不可能あるいは分離することが不相理的・社会経済的にみて分難不可能あることをいいます（図解による法律用語辞典）。増築部分については不動産の附合の結果、父に所有権があることになり、父に所有権があることになります。

民法242条は、「不動産の所有者は、その不動産に従として付合した物の所有権を取得する」と定めています。例えば、所有者Aの建物にBが居間を一部屋増築した場合、この増築部分は、Aの所有権に吸収されBは所有権を喪失することになります。ただし、第三者が権原に基づきなしたときは附合しません。

なお、附合の結果、所有権を失った者は附合によって所有権を取得した者に対し、民法の不当利得（民703・704）の規定に従って償金を請求することができます（民248）。

「独立した1個の建物としての構造」とは、増築部分の建物構造が既存建物を通過しなくても出入りができるよう出入口を別個に有し、かつ日常生活に使用し得る生活空間を持ち、社会通念上、既存建物と別個に経済的価値を有するものとして取引の対象とすることができている状態をいいます。

したがってこのように独立した構造を有している建物は、分譲マンションのように鉄筋コンクリート構造でなくとも木造構造であっても区分所有建物として登記をすることが可能です。

構造上の独立性につき、登記先例は既存建物と増築建物との接統部分が堅固な木製ドアで仕切られている場合であっても上記の区分建物としての要件を満たしておれば、これを区分建物と認定してもよいとしています（昭41・12・7民甲3317）。

増築部分の附合と区分所有権の成否について次のような判例があります。

「不動産の従としてこれに附合したものがその不動産の構成部分となった場合又は附合物が社会通念上不動産の一部と認められる状態となったときは民法242条により不動産の所有者は附合物の所有権を取得するのであって、民法208条(筆者注：民法208条は昭和37年に全文削除され、昭和38年4月1日「建物の区分所有等に関する法律」が施行された。)所定の区分所有権はその部分が独立の建物と同一の経済上の効力を全うすることをを得る場合に限り成立し、その部分が他の部分と併合するものでなければ建物としての効力を生ずることができない場合にはこれを認めることができないものであり、その部分が構成部分となった場合にはもちろん附合の効力を生ずるとともに、もはやその部分は独立の建物と同一の経済上の効力を有し得ないものである。」(最判昭35・10・4判時244・48)。

3 共有名義とする登記手続

(1) 共有持分の割合

父所有の既存建物に子所有の増築部分が附合した結果、当該建物の所有権者は父1人となります。しかし、この増築部分の資金は全額子が出資しているため、民法の不当利得の規定に基づき償金の支払がなされた場合を除き、子から親に贈与があったとして贈与税の課税原因となります。

したがって、この建物を共有名義とするに当たっては、増築資金額を十分考慮のうえ、共有持分を決定する必要があります。当該建物全体価額に占める父と子のそれぞれの価額割合は次のようになります。

(注)		全体の価額に対する割合	
既存建物 父名義	固定資産税評価額 100万円	100万円	$\rightarrow \frac{1}{10}$
増築建物 子名義	増築に要する費用 900万円	900万円	$\rightarrow \frac{9}{10}$
合計		1,000万円	

上記割合の考え方としては、既存建物につき子が父から10分の9の所有権の譲渡を受ける代償として、増築資金のうち父が負担すべき10分の1を子が代わって負担するというものです。

これを価額におきかえて計算すると、既存建物の価額100万円 $\times \frac{9}{10} = 90$ 万円を子が父から譲渡を受け、この代償として増築部分費用900万円 $\times \frac{1}{10} = 90$ 万円を父に代わって子が負担するという事になります。したがって、この両者は対価関係となり贈与関係は生じないこととなります。

(注) 「当該財産の取得の時ににおける時価」(相続22)については、昭和

39年4月25日直資56直審(資)17財産評価基本通達第3章89に「家屋の価額は、その家屋の固定資産税評価額…に別表1に定める倍率を乗じて計算した金額によって評価する。」とされています。

この倍率は、「1.0倍」とされ、即ち固定資産税評価額の金額と同一ということになります。

ただし、平成元年3月29日直評5直資2-204の「負担付贈与又は対価を伴う取引により取得した土地等及び家屋等に係る評価並びに相続税法第7条及び第9条の規定の適用について」という相続税関係の個別通達があり、この設例の場合に問題となるのは次の2点です。

① この増築が負担付贈与又は対価を伴う取引に該当するかどうか。

② 既存建物の固定資産税評価額の100万円が今回の増築時における通常の取引価額とかけ離れているかどうか。

共有名義にすることにより、贈与税の課税関係が生じないようにしようとすれば、①には該当することになりますから、焦点は②ということになります。

したがって、増築時におけるその建物の一般の取引価額が100万円から大きく逸脱しているのであれば、その一般における取引価額を基にして増築後の共有持分割合を決定しなければ、その割合次第では贈与関係が生じることとなります。

(2) 共有持分とする登記手続

ア 既存建物につき、父から子へ所有権一部移転登記（移転する持分は10分の9）をし、その後増築工事をします。増築された建物は附合によって、父の持分10分の1、子の持分10分の9（既存建物の所有権割合）に吸収・合体されることとなりますので、既存・増築建物全体の所有権割合は、父が10分の1、子が10分の9ということになります。

この場合において、父から子への所有権一部移転の原因は「負担付贈与」が考えられますが、この原因によって所有権が一部移転しても登記簿上の登記原因は、単に「贈与」と登記されます。

イ 上記アの所有権一部移転登記に必要な添付情報は次のとおりです。

① 登記原因証明情報（不登61、不登令71⑤ロ）

贈与契約書が登記原因証明情報としての適格性を具備している（当事者、不動産、贈与をした旨、贈与した日、贈与した持分、所有権が一部移転した旨等の記載がある）ときは、この契約書を登記原因証明情報とすることができま す。ただし、贈与契約書を登記原因証明情報として用いないとき、または贈与契約書が作成されていないとき、もしくは登記原因証明情報としての要件を具備していないときは、別途、登記原因証明情報を作成します。

② 贈与者（父）の印鑑証明書／電子証明書（不登令14・16ⅡⅢ）

書面申請の場合には登記義務者の印鑑証明書（3か月以内のもの）を、電子申請の場合には登記権利者および登記義務者の電子証明書を提供します。

③ 贈与者が所有権を取得したときの登記識別情報／登記済証（不登22）

④ 受贈者（子）の住所証明情報（不登令別表30）

住民票の写しまたは戸籍の附票であり、有効期限の定め

はありません。

⑤ 代理権限情報（不登令71②）

登記用委任状であり、贈与者は印鑑証明書の印を、受贈者は認印を押印します。

⑥ 固定資産税評価証明情報

増築前の既存建物について父から子へ所有権一部移転登記をした場合、増築登記（増築を原因とする建物表題変更登記）後の所有者は附合の結果、父1人となります。父は増築資金を出資しないにもかかわらず増築部分の所有権を取得するという経済的利益を得ることとなり、贈与税の課税原因となります。

したがって、増築後の建物につき、真実の所有者と共有名義にするように所有権を更正する必要があります。この所有権を更正する方法としては、所有権更正登記、「真正な登記名義の回復」を登記原因とする所有権一部移転登記が考えられます。

しかし、所有権更正登記は、もともと所有者を父と子の共有とすべきところを誤って父1人を所有者として登記したものを、真正な所有者である父と子の所有権に直すという登記です。本設例では、もともと所有者は父1人であり何ら錯誤はなく、また附合は民法242条の規定に基づき生じたものであり所有権更正登記の事例に該当しないといえます。

登記研究532号128頁には、附合した建物の所有権更正登記につき「A所有建物にBが増築をし、これがA所有建物に附合した場合、このことを理由にA・Bの共有名義とする所有権の更正登記をすることができない。」と回答されています。

以上のことは、「真正な登記名義の回復」を登記原因とする所有権一部移転の登記についても同じことがいえます。この登記原因は、真実の所有者に所有権を回復するための登記で

あり、附合によった場合までこの登記原因を当てはめるのは適当でないといえます。しかし、これらの登記方法によった申請がなされなくても申請情報（申請書）の添付情報においてし書面審査権限がない登記官においては、所有権を是正する真意が分らないため、添付情報に不備がない限り登記は受理されることになります。

増築した建物が附合した場合、その増築費用に相当する所有権持分を増築した者に回復させるための登記原因は、登記先例において発出されておられません。

本設例において、増築登記完了後に所有権の一部を父から子に回復する方法として「代物弁済」を登記原因として所有権一部移転の登記をすることも考えられます。すなわち、附合によって損失を受けた子は父に対して不当利得償還請求権を持つことになります（民248）。

これに対し父は償金を支払うべき義務を負うこととなり、償金を現金にて支払う代わりにこれに相応する父の所有権の一部を子に譲渡するということになります。

〔2〕 贈与税の課税原因の判定

〔設例〕2 「共有持分割合と登記名義の是正方法、贈与税」で説明したように、不動産を購入しその所有権を登記する場合に、その出資割合と登記した持分の割合とが異なれば、本来の出資割合との差額については贈与税の課税原因となりますので、この設例の場合には、父と子の出資割合（100万円：900万円）に応じた持分の登記がされれば、贈与税の課税関係は生じません。

〔3〕 譲渡所得の課税および居住用財産の特例適用

この設例の場合においては、既存部分の所有権と増築部分の所有権それぞれに父と子の共有持分が設定されることになるため、父の

既存部分の一部が子の所有権に、子が出資して増築した部分の一部が父の所有権になるため、厳密に言えばそれぞれが各々の所有権の一部を譲渡したことになります。

しかし、この取引自体はもとと譲渡を意図して発生したものでなく、家屋の増築登記についてその増築部分のみの登記を法務局が認めていないことから生じていることと、実際の譲渡所得の計算上も譲渡価額およびそれから差し引かれる取得原価（譲渡したものと考えられる既存部分の現在価値）と増築価額との金額がほぼ同じということになるため、各々の譲渡所得金額は0に近いはずですので、実質的にそれぞれの出資額に応じた持分で登記されるのであって、贈与および譲渡所得の課税関係は生じないものと考えて差し支えないと思われます。

なお、居住用家屋を共有名義にするために持分の譲渡をした場合におけるその譲渡については、居住用財産の特例に規定する居住用家屋の譲渡には該当しないため、特例の適用はありません。

〔4〕 子の所得税の住宅取得等特別控除の適否

増改築の場合でも、⑦工事費用が100万円を超え、④その工事費用の2分の1以上が居住用部分の工事費用であり、⑦増改築後の床面積が50㎡以上（注）の要件を満たす一定の増改築工事であれば、住宅取得等特別控除の適用対象となります。

（第1節2〔設例〕2〔住宅取得等特別控除を参照してください。〕）

増改築等の場合住宅取得等特別控除の適用を受けるための書類には次の書類が必要です（税特措法18の21）。

- ① 金融機関などから交付を受けた「住宅取得資金に係る借入金の年末残高等証明書」
- ② 増改築などをした家屋の所有者の「住民票の写し」
- ③ 工事に係る「建築確認通知書の写し」、「検査済証の写し」また

は建築士から交付を受けた「増改築等工事証明書」

- ④ 増改築などをした家屋の登記事項証明書、請負契約書など「増改築などをした年月日」「費用の額」「増改築などをした家屋の床面積」を明らかにする書類またはその写し

この場合、④の謄本で所有者や床面積の確認をするわけですが、

前掲の①の3(2)アによる所有権を一部移転した後に増築の登記をしたものを準備したほうが税務署側の受理が円滑に進みやすいようです。

(注)

居住の用に供した日	床面積基準
平3.3.31以前	40㎡以上
平3.4.1～平5.3.31	40㎡以上220㎡以下
平5.4.1～平5.9.30	50㎡以上240㎡以下
平5.10.1以後	50㎡以上

なお、すべてが親名義の建物にあって子名義の借入れで増改築を行った場合に、子が所得税の住宅取得等特別控除を受けることができるかという問題が発生しますが、特別控除の要件として「自己が所有する建物」が求められていますので、全額住宅取得等特別控除の対象とはなりません。

⑤ 固定資産税、都市計画税の課税時期

新築の場合と同様に1月1日が課税基準となり、基本的には既存の建物に増築部分が加算されて課税されることになります。

設例 4

配偶者控除の特例

私所有の居住用建物とその敷地を、私の妻へ贈与をしたと思っています。次のことについて説明してください。

- ① 配偶者控除の適用を受けるための要件。
- ② 贈与を受けた後に、この土地と建物を売却しようとした場合に居住用財産の譲渡所得の特別控除が受けられませんか。
- ③ 贈与をする側の私につき、贈与するまでに当該物件に居住をしない期間の制限がありますか。

① 適用要件

贈与税の配偶者控除の適用を受けようとする場合に必要なのは、次の6つです。

- ① その年において贈与（死因贈与を除く。）により
- ② その者との婚姻期間が20年以上である配偶者から
- ③ 専ら居住の用に供する土地もしくは土地の上に存する権利もしくは家屋で相続税法の施行地（つまり国内）にあるもの（以下「居住用不動産」という。）または金銭を取得した者が
- ④ その取得の日の属する年の翌年3月15日までに
- ⑤ その居住用不動産をその者の居住の用に供し、かつ、その後引き続き居住の用に供する見込みである場合または同日までにその金銭をもって居住用不動産を取得して、これをその者の居住の用