

加来新聞

平成18年7月5日
Vol. 21

発行所 加来不動産(有)
発行 加来 寛
小倉南区守恒本町一十二
二二三-1001
(093)九六一-五八一
<http://www.kaku-f.co.jp/>

不動産なんでも相談

「長年、従兄弟に土地を無償で貸していたのですが、従兄弟が亡くなったので、従兄弟の荷物を撤去しようとしたところ、従兄弟側の相続人から固定資産税は今までうちが負担していたので貸借借契約になる。なので土地を返還する義務はない」との返事でした。この言い分は通るのですか？」

梅雨真っ只中ですね。雨が降るのはうつつとおしいですが、やはり降るときに降ってもらわないと色んな影響が出て困りますよね。でも早く梅雨が明けてほしいと願うわがままな私です。

さて、質問の件ですがまず結論からお話させて頂くと、従兄弟側の相続人に対して土地返還の請求はできません(對抗できません)。

基本的なお話をさせて頂くと、土地を無償で貸すこと、契約を「使用貸借契約」といい、お金をもらって貸すことを「賃貸借契約」と言います。

この両方の契約は効果が全く違います。借主が死亡した場合、前者の使用貸借契約(無償)の場合であれば、契約の効力は当然なくなりません。また賃貸借契約(有償)の場合であれば借主が亡くなっても賃借権は相続可能です。



今回のご相談は、前者の使用貸借契約になるのではないのですか?とのことですが、これは冒頭の結論でも既にお答えしていますが、使用貸借契約になります。この辺りをもちと掘り下げて説明します。

加来寛の感動体験!

名古屋に行きました



先月の9日(金)、10日(土)に急遽、名古屋に出張に行ってきました。何をしに行ってきたかと言いますと、不動産売買に関する新たな幅を広げるために、私の知り合いに二日間ぴったりくっついてその仕事ぶりに同行させてもらう、というものでした。名古屋と北九州の売買事情がどう違うかという心配もありましたが、どうやら北九州でも十分に通用するのではないかと予想しています。ただ、やはり今までとは違うもっと深い知識を勉強しないとイケませんし、もちろん勉強だけではなく実際に実践していかないとイケません。仕事の内容的には大変ですが、とても意義のある仕事内容だと思います。今から楽しみです。

同行させてもらった方は私が東京で一緒に勉強した友人で私の一つ年下です。ですが、現在地元名古屋を中心に建築と不動産を手掛けて大きく活躍しています。私は名古屋へは生まれて初めて訪れたので、正直に言うと多少観光気分でした。しかし全く観光する時間も無く、帰り際も新幹線の駅でお土産を買うのがギリギリ。帰りの新幹線での約3時間も読書&二日間で教えてもらったことを再確認するという超ハードスケジュールなものでした。ですが今回は初めての体験が多くとても有意義な時間を過ごしました。それに私の友人の会社のスタッフの皆さんの温かな対応、そして三年前に会って以来、全く会うことのなかった友人が、出し惜みなく本当に細かな部分まで教えてくれて感激しました。

地域イベント情報

【お祭り情報】

小倉祇園太鼓：小倉北区小倉城周辺

7月14日(金) 16時(日)

i5日(土)は16時から19時

小倉祇園太鼓競演大会(小倉城大手門前にて)

戸畑祇園大山笠行事：戸畑区一帯

7月21日(金) 23日(日)まで

平尾台観光まつり：平尾台自然の郷

7月29日(土)、12時から21時まで

「使用貸借契約」後半

借りている側からすると、固定資産税はこつちが払ってるんだから借りているのと同じじゃないかとの言い分があるし、貸している側からすると、固定資産税は払ってもらっているとはいえず、別に賃料としてもらっていないから無償で貸して

いるのと同じじゃないか。という思いがあるとは思いますが、調べた結果賃料とは利潤と公租公課(税金等)からなるものであり、公租公課は負担してもらっても、利潤になる対価は支払ってもらっていないので賃料をもらっているとは言えないということになるようです。



随分と古い判決ですが、「建物の使用貸借契約について、最高裁判所昭和41年10月27日判決が、建物の借主が、建物を含む借主所有の不動産に賦課された固定資産税等の支払を負擔する等の事実があるとしても、負擔が建物の使用収益に對する対価の意味をもつものと認められるに足りる特段の事情がない限り、当該貸借関係は使用貸借であると認めるのが相当である」と判例が出ていますので、今回のご相談された方は、借りている人に対して返還請求できると結論付けました。

今回は質問の件がすでに解決してしまつたので、固定資産税でたまたま質問されることを紹介させていただきます。

「共有名義の不動産の代表者はどのように決めているのか？」・・・これは主に三つの要素から決まります。まず一つ目は、不動産が存在する市内に住んでいる人。第二に、土地または建物の持分が多い人。そして第三に、登記順序が早い。という三要素からなります。ただ、もともと固定資産税の考え方は、共有である場合、共有者全員が納税義務者（連帯納税義務といいますが）ということになっていきます。ですから代表を決めてその方に送付するというのは役所の都合ではないかと私は思います。



「では共有名義の不動産の固定資産税を払う人が決まった場合、ずっと変更はできないのですか？」・・・できます。それは共有物件代表納税義務者変更届というものを行えば可能です。

書類は最寄の区役所で手に入るはずですが、また共有者がいるのに誰か一人が負担するのは不公平だ！という意見も当然出てくると思いますが、逆に共有者全員に按分して支払をすることもできます。詳しくは区役所の納税課にお聞き下さい。

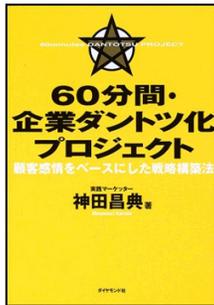
また最近では、ご夫婦共有名義の不動産や共有不動産を所有している人から、固定資産税納税通知書等の書類に、様他2名、などの表記は人権侵害ではないのか、と苦情が寄せられてくるようです。この問題に関しては市区町村で対応が違ってくるようです。



後半は質問とは違った形となりましたが、お役にたてたでしょうか？私もご相談されても分からないことも多々あります。一つ一つ誠意をもってお答えしていこうと思っておりますので、何かあれば相談して下さいね。

先月グッときた本の紹介

『60分間・企業ダントツ化プロジェクト』



神田 昌典著 ダイヤモンド社

私は常々、人間的魅力に繋がるであろう「徳」というものを磨きあげていきたいと強く思っています。しかし事あるごとに小さなことで悩んだり、イラついたり「徳」というものから程遠い場所にいることは間違いありません。しかし、諦めずに少しづつでも磨いていこうと思っています。今回読ませて頂いた本は、今まで人間性を重視してきた趣向とは違い、あくまでもビジネス的なものを全面的に出している本です。内容としては戦略的発想を持ちなさいというもので、私にとってかなり衝撃的で、正に目から鱗という感じでした。仕事を進めていく上では当然と言えば当然です。やはり仕事をする以上、そして少なからず従業員を抱える以上、売上をあげて給料を払わないといけません。スタッフの家族の生活まで背負っているのですから。ただ読んでみて思ったのが、やはりビジネス的発想も必要なのでは、人情味ある人間的な部分がないと、私的には仕事を進める意味はないな、ということです。ただお金を稼ぐ、会社を大きくしていくというだけでは本当の意味での成功とは言えない気がします。私の理想は、誰かの為に(自分や家族やお客様)という想い、価値あるものを提供したいという想いを時間をかけてでも実感できる企業にしたいと思っています。

感動日記

【吉田初美の感動体験】



6月最初の土曜日、韓国に留学している友達が一時期帰国してきたので、半年振りに再会しました。関西出身の私は小倉には知り合いが余り居ないので、2年間通った韓国語教室で知り合った人達と時々会っています。その教室の中で一番若かった彼女が韓国語に魅せられ、東京の語学学校に1年通い、今は韓国の大邱(テグ)の大学で勉強中と言つ訊なのです。周りに居る日本人は2人、中国人やモンゴル人と一緒に勉強して話だけに以前に比べるとかなり上達していましたが、そんな話を聞くと凄いなあと感心しきりでした。若いから世界に飛び出せるんだらうなあ。いやいやきこ何歳になってもやる気があれば出来るんでしょね。私も彼女のパワーを少し分けてもらった1日でした。

【昇料隆彦の感動体験】



私が感動したのは、サッカー・ワールドカップです！スポーツはあまりしない私ですが、スポーツを見るのは大好きです。今回のワールドカップも日本戦に限らず、仕事に差支えが出ない程度に夜更かししてテレビにかじりついていました(笑)。日本代表は、結果としては予選リーグ敗退と残念な結果でした。ですが、チーム一丸となつて勝利を目指しがんばる姿にとても心をうたれました。まだまだ世界のトップチームとの差は大きいと思いますが、これで終わりはないので、これから毎大会出場できるようにアジアのトップの地位を確固たるものとして、どんな世界に挑戦してもらいたいなと思います。この文章を書いている時点では、まだ優勝国は決まってるので、優勝するかどうかドキドキしています。ズバリ！優勝はブラジルだと思えます！(笑)！予想が当たることを祈っています。