



東京税理士会データ通信協同組合情報事業資料

## 地下鉄の吸気施設が設置されている土地の評価 ～地上権か区分地上権か否か～

土地の高度利用のため、昭和41年の民法改正により、地下又は空間における工作物を所有するための地上権として区分地上権の規定（民法269の2）が新設されました。今回は、地下鉄の吸気施設の設置を目的とする地上権が設定されている宅地の評価について、自用地としての価額から控除すべき利用権の価額が、通常の地上権の価額（相法23）か区分地上権の価額（評通27-4）か否かで争われた事例をご紹介します（平成13年4月13日大阪地裁・TAINSコート<sup>®</sup> Z888-0534）。

被相続人らは、大阪市の地下鉄の吸気施設が既存する本件土地及び所有する隣接土地にHビルの建築を計画していることを理由に、本件土地の払下げを申し出て、昭和48年8月4日、被相続人らと大阪市との間で本件土地に係る売買契約及び吸気施設の設置を目的とする「地上権」設定契約を締結しました。地上権設定契約によると、その設定による対価補償金の支払いは無く、地代もゼロですが、被相続人らは、大阪市が使用しない地上権設定部分については、大阪市の構築物に支障がない限り、構築物を設置占有できる旨の特約条項（3条5項）が盛り込まれています。平成7年7月29日に相続が開始し、原告は、本件土地には通常の地上権が設定されているものとして、相続税の申告書を提出したところ、被告課税庁は、区分所有権が設定されているとして更正処分を行いました。

裁判所では、下記のとおり判断し、通常の地上権であると認めるのが相当であり、被相続人らに使用権が留保されているのは、大阪市と被相続人らとの特約に基づくものであって、区分地上権に基づくものでないとして、更正処分を取り消しました。

- ① 相続開始時の本件土地及び隣接土地の利用状況は、吸気施設上には、地上4階以上の部分で覆うように5階建てのHビルが建築されているから、4階以上の部分につき、被相続人らに本件土地の使用権が一部留保されていることが明らかであるが、この使用権の留保が、区分地上権の設定によるものか、単なる当事者間の特約に基づくものかについては、契約書の記載、留保された使用権の権利内容等から、当時の当事者の合理的意思を推測して決すべきである。
- ② 契約書の3条5項の規定から、当事者間においては、大阪市のために通常の地上権を設定し、大阪市が使用しない部分については、大阪市の構築物に支障のない限り、被相続人らが構築物を設置し占有することができるのと任意の特約を付したものとみるのが自然かつ素直である。
- ③ また、契約書によれば、被相続人らは、自ら本件土地を一定の時期までに指定用途に供する義務を負い、その義務に反した場合には、大阪市は契約解除ないし損害賠償が可能であることも考えると、被相続人らに大阪市が使用しない部分について排他的な使用権原が留保されていたとはいえない。
- ④ 契約当時、すでに区分所有権の規定が新設されているが、契約書には、「区分地上権」ないしそれに準ずるような文言は一切なく、通常の地上権設定契約として契約書が作成され、しかも、通常の地上権として登記もされている。
- ⑤ 区分地上権が設定されている場合には、それ以外の部分の所有権については、自由に建築・改築が可能であるのに、Hビルの建築について昭和56年に協議が行われ、3階の軒天井と吸気施設の上部との空間距離は3m以上とすることなど種々の条件が設定されていることから、被相続人らに留保された使用権は、区分地上権が設定された場合の所有権の場合のような排他的なものとは言い難い。
- ⑥ 現在、大阪市は、本件のような場合、更地価格で対象土地を払い下げ、その後構築物所有に必要な部分の土地を分筆して、その分筆した土地に区分地上権を設定し、その設定の対価を支払っているが、昭和48年当時の対応が、現在の対応と実質的に同じ趣旨であると解することは困難である。

……………（税法データベース編集室 依田孝子）

◇以上の裁判例について詳細（全文・A4判36枚）が必要な方は、送料実費とも1,500円（税込）で頒布しますので下記あてご一報ください。