

相談センターニュース

1 相談の現場から ～ 知っておきたい あんなこと こんなこと



今回は建物の増改築に関する相談だよ！親名義の家を、子がお金を出して増築し、増築後には子とその家族とともに親と同居するというありがちな話ではあるけれど、何か問題があるのかな？

Q 私Xは、父Yが建てた家（甲建物）で育ちました。甲建物やこの地域にとっても愛着があり、これからも甲建物に住み続けたいと思っています。現状の甲建物に私Xと妻と子が同居するととても手狭です。このため、私Xが銀行からお金を借りて甲建物を増築しようと思っています。友人に相談したときに税金がかかるかもしれないので、父Yから私Xへ名義を変更する登記をした方がいいと言われました。私がお金を出して増築するにあたり、何か権利に関する登記申請する必要があるのでしょうか？なお、父Yは甲建物の増築やそれに伴う登記に協力的です。

A Y名義の甲建物にXが増築した場合、その増築した部分は甲建物の所有者であるYの所有物となりますが、YからXへと増築資金に相当するYの所有権を一部移転する登記を申請することは税務の面で有益です。

<解説>

1 増築部分はだれのものか

親名義の建物に子が増築した場合、増築した部分は建物の所有者（親）の所有物となります。これは、民法の「付合」という考え方によるものです。民法では、「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。この「従として付合した」とは、不動産に附着して、これを分離復旧させることが事実上不可能となるか、または社会経済上いちじるしく不利益な程度に至ることをいいます。例えば、土地に苗を植付けたときのその苗、家屋の床を張り替えたときのその床、家屋に増改築部分を建て増したときのその増改築部分が「従として付合した」に該当します。

本事例の場合には、Y名義の甲建物にXが増築することになりますので、その増築した部分は、Xが資金を出したとしてもYの所有物になります。

2 問題の所在

それでは、Xが資金を出してYの所有物になるということに何か問題が生じるのでしょうか。一言で増築と言ってもその工事の規模は様々です。しかし、本事例のようにもう一世帯が住むことができるようになるための増築工事は一般的には高額になることが多いものと思われます。Xが高額な資金を出して増築をするにもかかわらず、その増築部分は資金を出したXではなく甲建物の所有者であるYの所有になってしまうことは、民法の規定によりやむを得ないこととはいえ、何か違和感が残ります。

家屋について増改築をした部分は、既存部分と一体となってしまうから、分離復旧することは事実上不可能だね。



3 問題に対する対処

実は、本事例のような場合には、YがXに対して、Xが出したお金に相当する対価を支払わないと、YはXから増築資金相当額の利益を受けたものとして贈与税が課税されることとなります。Xは増築に当たり高額な資金を出していますから贈与税額も高額になることが予想されます。これが先ほどの違和感の正体であったわけです。

そこで、本事例のような場合には、Xが支払った増築資金に相当する甲建物の所有権の一部をYからXへ移転させて、甲建物をXとYの共有にすれば、贈与税は課税されません。

つまり、Xがお金を出して増築してそのまま何もせずにいると、増築資金相当額分についてYに対して贈与税が課税されてしまうことになってしまいます。

4 まとめ

親名義の建物に子が増築した場合、その増築した部分は建物の所有者(親)の所有物となりますが、YからXへと増築資金に相当するYの所有権の一部移転する登記を申請することは税務の面で有益です。また、本事例のように贈与税を考慮しなければならない手続きには税理士の意見を聞きながら進めることが好ましいです。

司法書士は所有権の一部移転登記を始めとする不動産の権利に関する登記の手続きをすることができます。その手続きに関して困ったことがあったらぜひ司法書士にご相談ください。

増築資金は高額となることが多いから、それに相当する持分も大きくなるね！



不動産登記といえば司法書士！

司法書士総合相談センターしずおか 常設相談のご案内（相談は無料です）

こんな内容で困っている方

- 相続した不動産の名義を変更したい
- 借金がいっぱいでもうしたらいいのかわからない
- 親族が認知症で困っている
- 新しく会社を設立したい
- 敷金・賃料トラブルで困ってる
- 相続問題はもうしたらいいのかわからない
- お金のトラブルで困っている
-など

そんな時は、迷わずご相談ください！ 電話や面談で対応します！

【電話相談】…予約は **不要** です

- ・月曜日～金曜日の14時～17時
※火曜日は成年後見に関する専門の相談員が担当しています
- ・電話相談は ☎ 054-289-3704

※他の相談者の関係から、相談時間は一人30分程度となりますので、ご了承ください。

【面談相談】…予約が **必要** です

- ・ご予約は ☎ 054-289-3700
- ・面談会場は

| | |
|--------------------|--------------------|
| 〈静岡会場〉 静岡県司法書士会館 | …毎週 (火・金) 14時～17時 |
| 〈浜松会場〉 浜松市福祉交流センター | …毎週 (木) 14時～17時 |
| 〈三島会場〉 三島商工会議所 | …毎週 (火) 14時～17時 |
| 〈下田会場〉 下田市民文化会館 | …毎月 第3 (金) 13時～16時 |
| 〈細江会場〉 浜松市北区役所 | …毎月 第1 (水) 13時～16時 |
| 〈天竜会場〉 浜松市天竜区役所 | …毎月 第1 (水) 13時～16時 |

※他の相談者の関係から、相談時間は一人30分程度となりますので、ご了承ください。

新型コロナウイルス感染症の影響により、当面の間、面談相談を中止しております。