

NEWS LETTER

2017 2月号

2月といえば立春……

暦の上ではすでに春なのですが、寒い日がつづきます。

お風邪など召ませぬようお気を付けください。

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

● 新・中間省略登記

中間省略登記とは、例えば「不動産がA→B→Cと順次売買された場合に、登記をA→Cに移転することで、登記にかかる費用負担を削減する方法です。この方法は、2005年の不動産登記法改正以前は使用されていたらしいですが、現在、この方法は使えません。不動産登記法の改正によって、登記原因証明情報の提出が必要になり、実体に合致しない登記（実体は、A→B→Cなのに、A→Cへと登記すること）は申請できないためです。そこで、不動産流通のコスト削減等の必要性から考えられたのが、「新・中間省略登記」です。ただ、新・中間省略登記と言っても、実体上、中間者を省略している訳ではなく、以前の中間省略登記とは、全く別物と理解して下さい。

さて、新・中間省略登記には、「第三者のためにする契約」の場合と「地位譲渡」の場合がありますが、ここでは第三者のためにする契約を利用する場合を簡単にご説明します。

A → B → C
売買契約Ⅰ 売買契約Ⅱ

Aが所有する不動産をBへ売却する契約を締結する際に、売買契約Ⅰに次の内容を特約等に入れる必要があります。

- ①第三者のためにする契約～Bが指定する第三者（C）が、直接Aから所有権を取得する
- ②所有権留保～A B間の決済が先行してなされた場合でも、Bが所有権の移転先を指定するまで、所有権はAに留保される
- ③受益の意思表示の受領委託～所有権の移転先に指定されたCが、所有権を受ける意思表示をBに対して行えるようにする
- ④買主の移転債務の履行引受け～BがCに対して負う所有権移転義務を、AがBに代わって履行することを引き受ける

BとCの売買契約Ⅱには、次の内容を特約等に入れる必要があります。

- B→Cの売買契約（他人物売買）に基づき、BがCに対して負う所有権移転義務を、AがBに代わって履行すること（第三者の弁済、民法474条）をCが承認する。

このように売買契約Ⅰ及びⅡにそれぞれ、特約条項を入れることで、BからAへの代金支払、CからBへの代金支払の後、所有権がAからCへ直接移転するよう出来るのです。過去の中間省略登記では、所有権はA→B→Cと移転しましたが、新・中間省略登記は、所有権はA→Cと移転しており、中間者Bを省略している訳ではありません。

この方法により、実体上、A→Cへの所有権の移転を、登記上も反映させることができるのです。宅地造成等、不動産取引の多くの場面で活用が可能ですが、きちんとした契約書を準備する必要がありますので、ご不明な点は、お問合せ下さい。



● 附属建物と抵当権の効力

Aさんは、住宅ローンにより自宅を新築しましたが、その数年後、別棟で倉庫を建築しました。この倉庫には抵当権の効力が及ぶでしょうか？ 抵当権の効力は、その目的である不動産に付加して一体となっている物に及びます（民法370条本文）。また、これまでの判例等により、「付合物」、「従物」、「従たる権利」に対して抵当権の効力は及ぶものと考えられます。「付合物」とは、不動産に従として付合したものです。例えば、土地の植木（立木法の適用の無いもの）、建物の増築部分等です。

「従物」とは、主物に附属せしめられた物で、例えば、土地の石灯籠、建物の畳、襖等です。「従たる権利」とは、借地上の建物に対する土地賃借権のように、主物に附属せしめられた権利の事です。このように、付合物、従物、従たる権利には抵当権の効力は及ぶのです。

それでは、Aさんの倉庫はどうでしょうか？まず、この倉庫を、居宅の附属建物として登記をした場合、次のような判例があります。「建物の建築後に、附属建物が登記された場合、「建物と一体をなせるものとして観察し、之を1個の建物とみなす。」（大決昭9. 3. 8）これは、相当古い判例ですが、この大審院の決定後、判例変更はなされていないため、今でも生きています。

つまり、Aさんが新築した倉庫については、附属建物として登記さえすれば、抵当権の追加設定契約等を新たに締結することなく、当然に抵当権の効力が倉庫に及ぶこととなります。

次にこの倉庫を別の建物（附属ではない）として、登記を行った場合は、どうでしょうか？この場合は、その倉庫につき抵当権の追加設定契約等を新たに締結のうえ、抵当権設定登記を行う必要があります。

それでは、この倉庫が未登記の場合はどうでしょうか？これは、非常に難しい問題です。この倉庫が「従物」と判断されれば、主物である居宅に従うこととなりますので、抵当権の効力は及ぶと判断されることになるでしょう。しかし、居宅とは、主従関係が明確ではない場合は、その判断が分かれる恐れがあり、その建物の所有者自体が別人だと主張されてしまえば、抵当権の効力が及ぶと判断することが難しくなると思われます。未登記建物は、きちんと登記をしておくことが必要です。



● 農地の宅地への地目変更

農地を、農地以外の地目へ変更するには、農地法の許可が必要になります。自己の所有農地を、自己が別の地目に変更して利用する場合は農地法第4条の許可、農地を所有している方から農地を購入したり、借りたりして、別の方が利用する場合は、農地法第5条の許可を取得しなければなりません。それでは、この農地法の許可を得て、宅地へと地目変更する場合、どの時点で登記が可能でしょうか？

登記上、宅地とは、「建物の敷地及びその維持若しくは効用を果たすために必要な土地」と規定されています。

このことから、土地に建物が現存すれば、宅地と認められます。

しかしながら、実社会においては、建物が存在していなくても宅地と認識され、かつ取引されている場合があります。そこで、実務上、**近い将来、確実に建物が建つであろうとの見込み(蓋然性)がある土地、客観的に建物の敷地として利用されることが明らかな土地であれば、宅地として認定されています。**

具体的には、次のような視点で判断されるようです。

まず第一に、適法な行政的な手続が履践され利用目的に従っているかどうかということです。具体的には、農地法、都市計画法、建築基準法等における許認可を得ているかどうかです。

次に、対象の土地について、**各筆の土地が道路等で区画され、土盛、土留め、及び側溝等の工事が完了している場合で、建物の基礎工事が完了している状態や、電気、水道等の生活上の諸設備の敷設工事が完了している状態であることです。**

このような状態であれば、近い将来、建物の敷地等に供されることが確実に見込まれるものと認定することが可能です。

しかし、これらの判断は、地目を「宅地」として販売したい場合に検討する必要がありますが、例えば、新築の住宅を建築する際に地目が畑等である場合は、建物の表題登記と同時に地目変更登記を行えばよいので、事前に地目を変更する必要はないと思われます。

地目の認定は、判断が難しい場面もありますので、事前にご相談下さい。



● ミニ情報

法人の資産総額の変更登記

特定非営利活動法人や社会福祉法人等といった法人は、年1回、法人の資産総額を登記しなければなりません。

資産総額とは、『積極財産(資産の部)から消極財産(負債の部)を控除した純財産(純資産)です。

純資産がマイナスになる場合も登記の必要があります。

この登記は、最新の登記を行うと前回の登記は抹消されます。例えば、平成27年資産総額の変更登記を行い、平成28年登記を行うと、古い平成27年の登記は下線が引かれ、平成28年分の登記が表示されます。ですから、仮に平成26年登記を行い、平成27年分の登記を忘れ、平成28年分を登記しても、平成26年の資産総額の登記が抹消され、最新の平成28年分が表示されるだけで、あまり不都合は発生しません。ただ、1回忘れた平成27年分の登記を、どうしても表示したい(下線は引かれますが、表示することは可能です)場合は、どうすればよいでしょうか。この場合、すでに登記されている平成26年と平成28年の間に平成27年を差し入れることは出来ませんので、平成28年の登記を一度抹消し、平成27年、平成28年を登記する必要があります。平成27年分は、下線が引かれた状態での登記となります。

家賃と連帯保証人

借家等の賃貸借契約には、連帯保証人が付くことが多いと思いますが、この連帯保証人に滞納家賃を請求する場合は注意が必要です。

1、2ヶ月の家賃滞納で、借家人に何ら連絡せず、いきなり連帯保証人に請求し、「家賃を滞納していることが連帯保証人にわかってしまい恥をかいた、どうしてくれる」と言われ、慰謝料を請求された例もあるようです。また、逆に1年以上も家賃を滞納しているのを放置し、突然、連帯保証人に支払い請求をするというのも考えものです。連帯保証人から「なぜもっと早く教えてくれなかったのか、早く教えてくれれば解決できた」と言って、連帯保証債務の支払いを拒否されたという例もあります。

こうした事態を避けるためには、**連帯保証人に請求する前に、借家人に「滞納家賃を支払わないと連帯保証人に請求する旨」の通知を出すこと、滞納家賃が溜まる前に、連帯保証人にも請求しておくことが必要です。**3年以上家賃を滞納したケースで、連帯保証契約の解約権を認め、連帯保証人に請求を認めなかった判例もあります。



● コラム?...

先日、大分県の日田市までドライブに行ってきました。



事前に調べもせず、ふらっと立ち寄ったので、観光名所等も分からなかったのですが、古くからの町並みが残る豆田町を散策しました。

← こんな感じの昔からの商店街といった感じで、雰囲気よかったです。

江戸時代は、九州の商業の中心地だったということを、歴史資料館で聞きました
今度は、ゆっくりと歩いてみたいです。

毎月、定期に発行しておりますこの「NEWS LETTER」ですが、
当事務所のHPにも掲載するようにいたしました。

ごく一部の方からのご好評?を得て、HPからも取得できるようになりました。

よろしければ、下記アドレスへ^^

<http://www.hirano-office.biz/>



● 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:3957-46-6134

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

