

NEWS LETTER

2017 4月号

花見の季節となりました！

春らんまんの快適な季節を迎え気持ちまで華やいでまいります。

新たな年度が公私ともに素晴らしいスタートが切れますことをご祈念いたします。

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

● 土地所有者からの建物滅失

更地であった〇〇町1番の土地を購入したAさんがマイホームを新築し、いざ、建物の表題登記を申請しようとしたところ、〇〇町1番の土地に実際には建物がないにもかかわらず、登記記録上「〇〇町1番地 家屋番号1番」の建物があることが判明しました。この建物は、昭和初期に建てられたもので、所有者の方がどこにいるのか、ご存命なのかも不明です。

このような場合、どういう手続きをとったらよいのでしょうか。

もし、この登記記録をそのままにし新築の建物登記を行うと、新しい建物は、「**家屋番号1番の2**」となってしまいます。

新築の建物なのに、家屋番号1番の2 というのは、Aさんにとっても、住宅ローンを行う金融機関様にとっても、あまり望ましくない登記です。

建物を取壊した場合、建物の所有者又は所有権の登記名義人は、不動産登記法上、その滅失（取壊）したときから1ヶ月以内に、建物滅失登記を申請しなければなりません。

しかし、必ずしも、法律どおり所有者が登記を行うとは限りません。

本問のように、滅失登記を忘れて放置されたケースも多々ありますが、あくまでも申請人は、その建物の所有者、登記名義人であって、土地の所有者に登記を行う権限はありません。

その一方で、建物や土地の表題部の登記（新築の際の表題登記や増築の場合の床面積変更、地目の変更等）は、登記官による職権の登記が認められています。

そこで本件のような場合、土地の所有者から滅失の申出を行い、登記官に対し職権による建物滅失登記を行うよう促すことが可能です。これにより、登記官が必要な調査を行い、職権で建物滅失登記を行います。

ただ、表示に関する登記は職権による登記が認められてはいますが、あくまでも、権利の登記と同様、当事者の申請に基づいて行うのが原則であり、職権登記は二義的なものとされています。

また、職権による登記の場合、登記官の調査に時間がかかるため、通常よりかなり時間がかかります。

建物の新築に伴う表題登記の後に、住宅ローンの実行を予定されている場合は、早めに申出を行っておく必要があります。



● 相続放棄と空き家の管理責任

前号でご紹介いたしました、借金を抱えたまま亡くなった被相続人について、その債務を相続しないためには、相続放棄の手続きを行う必要があります。

ただ、最近ではこのようなマイナスの財産だけではなく、外形上はプラスの財産にもかかわらず、相続放棄を行うケースが増えています。それが、古い空き家です。

利用価値がある住宅であれば、相続して、居住したり、売却したりすることも考えられますが、利用価値のない、売れそうもない住宅だと、相続してもその後の管理が大変です。空き家以外に預貯金も無い場合、相続放棄をすればよいと誰しも考えるはずで、実際に、弁護士や司法書士等へ相談に行くと「相続放棄」の助言を受けることがとても多いと思います。

しかし、専門家が相続放棄を進めるし、相続を放棄をすれば、全てそれで解決できるとお考えでしたら注意が必要です。

民法940条には、「**相続放棄をした者は、その放棄によって相続人となった者が相続財産の管理を始めることができるまで、自己の財産におけるのと同一の注意をもって、その財産の管理を継続しなければならない。**」と規定されています。

これは、いくら相続放棄の手続きをとっても、その財産の管理を引き継がない限りは、その管理の責任を免れない、ということを意味します。建物の瑕疵（不具合）で他人に損害を与えたときは、民法第717条によって損害に対する賠償責任を負います。

つまり、**廃墟で倒壊寸前の空き家を放置しておくことで近隣に何らかの被害を与えてしまった場合には、いくら相続放棄をしても、管理義務を負う相続人が損害賠償責任を負うことはありえるのです。**

それでは、このような場合、どうすればよいのでしょうか。

相続放棄を行い、相続人がいなくなった時点で、裁判所に相続財産管理人の選任申立てを行い、その管理人に相続財産を引き継ぐことで管理義務を免れることができます。

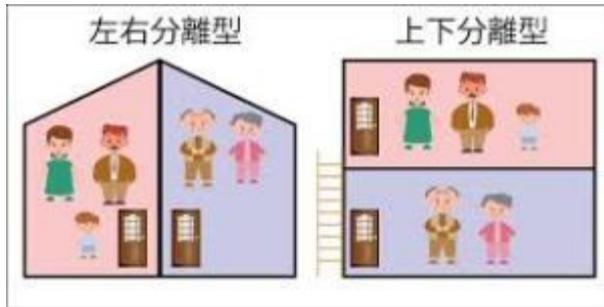
ただ、その場合に選任申立て費用を申立人が支払わなければなりませんし、予納金を含めるとかなりの高額（約30万円～）になります。

相続放棄をしたのに、高額の予納金まで負担させられ、踏んだり蹴ったりですが、現在の法制度上、相続放棄をしても、責任から逃れられないのが現状です。



● 増築と二世帯住宅

父親名義の一個の建物を増築し、父と子の二世帯住宅とする場合、登記の方法が大きく分けて二つ考えられます。



一つ目は、その一個の建物を共有にする場合と二つ目は区分建物として2個の建物を親と子がそれぞれ所有する場合です。

一つ目の一個の建物を共有する場合が、一般的なやり方と思いますが、この場合、事前に、贈与により親から子へ持分を贈与し、その後、増築による床面積の変更等の登記を行うこととなります。

この登記をすることにより、その建物全体を親と子が共有している状態となりますので、例えば、上下分離型の場合に、子が住んでいる2階だけを売却する、といったことは出来ません。また、贈与税等を考慮しながら、持分の移転割合を決める必要がありますし、**住宅ローン減税を受けるための要件として、持分換算後の床面積や贈与の時期に注意が必要です。**

一方、二つ目の区分建物として登記する場合は、分譲マンションをイメージして頂ければ分かりやすいと思います。

各区分された部分が、構造上区分され、他の部分を利用することなく出入りできる等の要件を満たせば、別個の区分された建物として登記できます。この場合、増築した部分は、新築となります。また、左右分離型の場合は、右と左を、上下分離型の場合、上と下を親子それぞれが所有することとなりますので、各自が個別にその部分を売却することが可能です。

ただし、既存の建物の変更登記、新築部分の表題登記、保存登記等、登記が複雑になりますので、費用が割高になる恐れがあります。

どちらの登記を選択するかは、ご検討の必要がありますので、事前にご相談下さい。

● ミニ情報

地役権

地役権とは、他人の土地を自己の土地の便益に供するために設定する権利です。

例えば、右図のような場合、甲地の利用を増進するために、乙地が負担を負うことになります。甲地を要役地、乙地を承役地といいます。これは、通行地役権の典型例ですが、「上下水道管やガス管等の埋設」、「引水」等、目的に制限はなく、自由に設定が可能です(但し、民法3章1節中の公の秩序に関する規定に違反することはできません)

地役権は、通常、要役地の所有権に対して付従性を有するため、所有権者が変更することで、地役権も移転しますが、この付従性は設定契約時に排除することもできます。

地役権を登記する場合の注意点ですが、要役地、承役地が共有の場合、それぞれ、持分上に地役権を設定することはできませんので、共有者全員の協力が必要です。



会社の役員変更

株式会社の取締役や代表取締役、監査役といった役員には任期があります。

現在は、最長で10年まで伸長できる会社もあります。

この役員の登記は、任期満了後も同じ人が役職に留まる場合でも、登記を行う必要があります。

会社の登記事項に変更が生じた場合、2週間以内に変更登記を申請しなければならないと定められています(会社法第915条1項)。よって、株主総会で選任後、2週間以内に登記を行わなければなりません。

これを懈怠すると、過料に科せられる恐れがあります。具体的に、どの程度、オーバーすれば過料になるかは不明ですが、数ヶ月経過すると危ないと思います。また、役員に変更なくても、役員の住所や氏名が変わった場合も登記が必要ですので、注意して下さい。



● コラム?...

先日、100名城の一つ、肥前名古屋城に行ってきました。



城と言っても、城跡で、石垣くらいしかないのですが、よい散歩となりました。

こんな田舎に、突然、日本中からこれだけの軍勢が集まったのですから、

当時の人は驚いただろうなあ 等と思いをはせた一日でした。



先月、購入したプロジェクターとスクリーンを使用しての

セミナー開催しました！



● 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
- ⑯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

