

NEWS LETTER

2017 7月号

7月といえば土用の丑の日ですが、今年は、7月25日と8月6日だそうです。

この土用の丑の日にウナギを食べる習慣が一般に広まったのは、1700年代後半の江戸時代です。

一説によれば、「夏に売上げが落ちる」と相談を受けた蘭学者の平賀源内が、店先に「本日丑の日」と貼り出したのがはじまりと言われています！

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

● 土地の合筆登記について

例えばA町5番（100㎡）、A町6番（50㎡）、A町7番（50㎡）の3筆の土地を一つにする登記を合筆登記といいます。

A町5番、A町6番、A町7番の土地を合筆すると、A町5番（200㎡）という土地だけが残り、A町6番、A町7番の土地の登記記録は閉鎖されます。

「土地を購入したところ、複数の土地に分かれていたので一つにまとめたい」、とのご依頼を受けることがあります、合筆が出来ないケースはどういう場合でしょうか？次の場合は、合筆ができません。

- ①相互に接続していない土地
- ②地目又は地番区域が相互に異なる土地
- ③所有者が相互に異なる土地
- ④所有者の持分が相互に異なる土地
- ⑤所有権の登記がない土地と所有権の登記がある土地
- ⑥所有権の登記以外の権利に関する登記がある土地

但し、次に掲げる登記については、合筆の登記をすることができます

- ・承役地についてする地役権の登記
- ・担保権の登記であって、登記の目的、申請の受付の年月日、受付番号、登記原因、その日付が同一のもの
- ・信託の登記であって、その登記事項が同一のもの

合筆登記の申請には、表題部の登記にもかかわらず、合筆する土地の登記識別情報（権利証）（一つで可）と印鑑証明書が必要です。A町5番、A町6番、A町7番の土地を合筆すると、A町5番の土地の新しい登記識別情報（登記済権利証）が作成されます。この合筆登記後、A町5番について、所有権移転や担保設定を行う場合は、この新しい合筆の際の登記識別情報を使用しますが、合筆登記前の登記識別情報（A町5番、A町6番、A町7番）全てを提供することでも登記は可能です。

ただ、合筆前の登記識別情報を全て確認することは、大変な場合もありますので、合筆後の登記識別情報を提供されることをお勧めします。また、国土調査等により、土地が合筆されている場合は、登記識別情報は発行されませんので、合筆前の登記識別情報を全て用意する必要があります。



● 時効取得による所有権移転登記

他人の土地を、所有の意思をもって、平穩・公然と占有し、占有の始め善意かつ無過失なら10年間占有を継続すること、占有の始め悪意又は有過失なら20年間占有を継続する要件を満たした上で、時効を援用すると所有権を取得できます。

土地の所有権登記名義人をA、その土地の占有者をBとし、Bが上記要件を満たした上で、Aに対し「時効が完成したので自分が所有者です」と主張する（時効の援用）ことで、その土地はBの所有になります。

ただ、実際に名義を変更するには、通常の不動産売買の際と同じで、名義を失うことになるAの権利証、実印、印鑑証明書が必要です。いくら時効が成立しても、Bの一存で不動産の名義を変更することは出来ません。

時効取得による所有権移転登記にAの協力が得られない場合は、訴訟等の手続を行う必要があります。

時効が完成すると、占有者は、占有開始の時にさかのぼって所有者であったこととなります。

仮にBが平成9年7月1日から占有を開始し、20年間占有を継続し、平成29年7月1日取得時効を完成した場合、その効果は、占有開始の日である平成9年7月1日にさかのぼって生ずることとなります。登記申請の際の登記原因も「平成9年7月1日時効取得」と記載を行います。

それでは、BさんがAさんから土地を20年以上前から借りていた場合、Aさんが土地を時効取得することは出来るでしょうか？これは、出来ません。あくまでも、Bさんは所有の意思をもって、占有しなければなりませんので、借りている状態が何十年経っても、時効により所有権を取得することは出来ません。

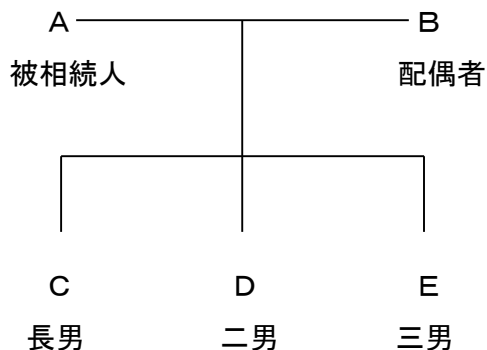
それでは、農地の場合は、どうでしょうか？

通常、売買や贈与といった原因によって、農地の所有権登記名義人を変更するには、農地法の許可が必要です。

しかし、時効取得は、一定の事実状態の継続によって法律上の権利（所有権等）を取得するものであるため、農地法の許可は必要ありません。例えば、占有開始の原因が農地の売買で、これについて農地法所定の許可がなされていない場合であっても、特段の事情がない限り、代金の支払い、農地の引渡しを受けたときに、所有の意思をもった占有を開始したと解してもよい、との最高裁判例があります。

● 遺産分割と登記の形式

被相続人Aには、配偶者Bと3人の子C、D、Eがいるとします。Aが平成29年6月30日に亡くなり、共同相続人間で遺産分割協議が行われたとします。Aは、不動産を所有しており、相続人は、その不動産の名義変更を行いたいと考えております。



このような場合、通常、遺産分割により、特定の相続人を名義人とする登記を行うことが多いと思います。また、本件不動産を売却し、その売却代金を分割するような場合は、法定相続による登記を行うことも考えられます。

ただ、不動産を売却する予定もない、特定の相続人名義とする話も合意していない場合に、とりあえず、法定相続登記をお願いされることがあります。法定相続登記を行うと、不動産の名義は、2分の1 B、6分の1 C、6分の1 D、6分の1 Eという登記がなされます。

このような登記をした後に、例えば、本件不動産をBが所有する旨の遺産分割協議が成立した場合、その登記手続きは、C DEを登記義務者、Bを登記権利者とする共同申請になります。一旦、法定相続で登記した後、特定の相続人へ遺産分割による移転登記を行うと、登記が2回必要であり、その分、余計な費用が発生します。また、名義変更に関与する人物も同じであるため、わざわざ法定相続による登記を行うメリットはほぼありません。

法定相続登記を行う場合は、売却を行ってから代金を分割する場合や、急いで死者名義を解消する理由がある場合にご検討頂き、「取りあえず、法定相続登記を行う」ということは、あまりお勧めは出来ません。

● ミニ情報

トレーラーハウスを建物として登記できるか？

トレーラーハウスは、タイヤのついたシャーシーの上に建物が乗っている形態で移動できるものです。キャンピングカーは牽引して使用するのに対し、トレーラーハウスは一定の場所に設置して使用するという大きな違いがあります。ガス・電気・給水・排水・電話・テレビなどライフラインの配線・配管設備は必要に応じて接続します。

最近、固定資産税がかからない等のふれこみで、注目を集めているトレーラーハウスですが、建物として登記できるのでしょうか？登記をするには、いわゆる「外気分断性」、「定着性(永続性)」、「用途性」の3つの要件を備えている必要があります。

このトレーラーハウスは、地面とタイヤで接しているのみで、定着性が認められません。完全にコンクリート等で固定する等の措置をとらない限りは、建物として登記できません。



株式会社の役員の数

一昔前の株式会社は、取締役が3人以上で取締役会を置き、監査役が1人以上必要でした。

ところが、平成18年の会社法施行により、株式会社の機関設計は大きく変わり、非公開会社(株式の譲渡制限がある会社)は、最低、取締役を一人置けばよいという形態も可能です。

会社法の施行から10年経ち、役員任期を延長した会社も役員変更登記を行う時期がきましたが、会社法施行以前からの株式会社は、定款変更を行わない限り、取締役3人以上、監査役1人以上を選任する必要があります。しかし、非公開会社であれば、取締役を1人置くだけの機関設計に変更することができます。ただし、登記にかかる登録免許税だけで7万円~かかりますので、ご注意ください。



● コラム?・・・

私の100名城スタンプ収集は、開始してすでに5, 6年経っていますが、まだまだ序盤です。
まずは、近傍から、ということで、福岡城に行ってきました。



裁判所の横の公園に石垣やちょっとした展示場がありますが、
福岡城といっても、天守は残ってない跡地です。

黒田官兵衛やその子、黒田長政で有名な黒田家のお城で、
黒田二十四騎といわれる優秀な家臣団がいたようです。

次は、どこに行こう・・・



7月です。

平成29年の後半戦もがんばります！

● 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

