

NEWS LETTER

2018 12月号

12月大晦日のテレビ番組といえば、紅白歌合戦、という方が多いと思いますが、私は、「絶対に笑ってはいけないシリーズ」です。元々は、「ダウンタウンのガキの使いやあらへんで」の企画でゲームに負けた者の罰ゲームの一環として、レギュラー放送の中で行われた企画でした。最初は「松本チーム罰ゲーム絶対笑ってはいけない温泉宿一泊二日の旅」という題名でスタート。その状況が好評を博したためその後は特番として発展し、「警察」で初めて大晦日の年越し特番となったようです。

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

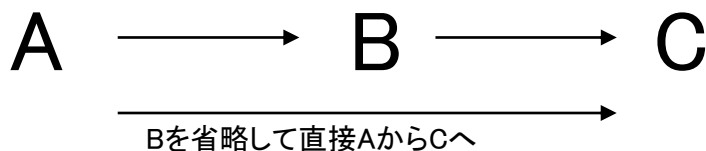
電話0957-46-6133 FAX0957-46-6134

メール: nrn14982@nifty.com

●新中間省略登記(1)

新中間省略登記が活用されてから、かなり期間が経ちましたので、多くの業者様から、この方式での不動産登記のご依頼を頂いております。しかし、この方式につき、まだ馴染みがない方も多いようですので、今回、新中間省略登記をご説明させていただきます。

以前の中間省略登記は、不動産の所有権がAからB、BからCと順次移転している場合に、Aさんから直接Cさんに登記上の名義を移転することを言います。中間者Bさんへの登記を省略するわけです。



pixta.jp - 4478026

このような登記が行われる典型的なケースとしては、Bが転売目的でAから不動産を購入し、さらにCに売却したような場合です。

Bとしては転売益が目的であり、不動産の名義を取得することは必要がありません。

むしろ、自分名義に登記をすると登記費用や税金がかかるため、登記を省略するほうが都合がいいわけです。

しかし、このような登記は認められておりません。なぜならば、不動産登記では、物権変動の過程(つまり所有権移転の流れ)を忠実に登記簿に記載することが求められているため、本来であれば、AからBへの名義の移転とBからCへの名義の移転の2つを登記簿に記載しなければなりません。ところが、過去においては、実務上の要請から、中間省略登記が広く利用され、司法書士もその登記申請に関与していたようです。不動産登記の原則に反して中間省略登記が行われてきていた理由としては、一つには、社会経済上の必要性が暗黙のうちに認められていたということがあったのではないのでしょうか。もう一つは、古い不動産登記法では、「BがAから購入しCに転売した」という取引の内容を明らかにしなくても登記の手続きができていたため、法務局(登記所)も登記申請を却下する理由がなかったという事情があります。

しかしながら、平成16年の不動産登記法の改正で、登記の原因となる事実を記載した書面(登記原因証明情報といいます)を登記申請で添付することが必須となり、その中に「BがAから購入しCに転売した」という記載がある以上、Bへの登記を省略することは認められないということになったのです。

●新中間省略登記(2)

不動産登記法の改正により、登記原因を記載した書面(登記原因証明情報)を登記の際に提出することとなりましたので、これまでの中間省略登記は認められなくなりました。もし、「AがCに売却した」という内容の登記原因証明情報を作れば当然中間省略登記は可能ですが、それは虚偽の登記申請であり違法行為です。このように中間省略登記は認められなくなりましたが、実務上の要請は高いものがあります。

このような状況において、中間にBが関与するにもかかわらず、AからCに直接名義を移転することを可能にする契約形態がいくつか考案されました。この契約に基づく登記は、従来のような中間省略をしているのではないため、「新」中間省略登記と呼んでおり、法務省が認めた方式です。それでは、新中間省略登記の方法とは、どのようなものかをご説明します。

大きく分けて2種類の契約形態が提案されています。一つは、①第三者のためにする契約・方式であり、もう一つは、②買主の地位の譲渡・方式です。それぞれの方式について、次にご説明します。

第三者のためにする契約・方式 A → 第1契約 → B → 第2契約 → C

不動産の所有者Aが、Bと売買契約(第1契約)を結びます。その際に、その売買契約を第三者のためにする契約として締結します。

第三者のためにする契約とは、民法537条にその規定がありますが、この場合は、「BがAと売買契約を締結するがそれはBが指定する第三者に直接権利を取得させるために行う」という内容になります。AとBの売買契約における「特約」として付加することが多いようです。

次に、BとCで第2契約を結びます。この契約は必ずしも売買契約でなくともよいのですが、Cの保護といった観点からは売買契約が望ましいでしょう。その場合、Bは不動産の所有者ではありませんので、他人物売買契約となります。

その契約の中で、不動産の所有権をCに移転するという本来はBが履行すべき債務を、Aが代わりに履行するという特約を付けます。

以上の契約を締結した上で、その後の手続きとしては、おおよそ次のようなことが行われます。

- ① Bが所有権の移転先としてCを指定する。
- ② Cが所有権の移転を受ける旨の意思表示(受益の意思表示)をする。
- ③ CがBに、BがAに、それぞれ売買代金を支払う。
- ④ AがCに対し、不動産の所有権を移転する。

以上の手続きで、不動産の所有権は直接AからCに移転します。そして、Bは所有権を取得してはいないため、中間省略というわけではなくAからCへの所有権移転の登記申請をすることになります。

●新中間省略登記(3)

次に買主の地位の譲渡・方式をご説明します。

A → 売買契約 → B → 買主の地位の譲渡 → C

不動産の所有者Aが、Bと売買契約を結びます。その後、BがCに対し、売買契約の買主としての地位を譲渡します(法的にこのようなことが可能です)。その結果、AB間の売買契約であったものがAC間の売買契約となるため、最終的に、不動産の所有権は直接AからCに移転します。よって、AからCへの所有権移転の登記申請をすることになります。

それではどちらの方法を選択すべきなのでしょう。

どの方法を選択するかという判断においては、契約の当事者がどのような人かということが大きくかわります。

典型的な例として、Bが宅建業者で、Cが一般消費者ということが多いでしょうから、その場合として検討します。

宅建業者が売主となって一般消費者と不動産の「売買契約」を締結する場合、宅建業者には重要事項説明や瑕疵担保責任の特例等の宅地建物取引業法上の規制が及びます。

取引の上で立場の弱い一般消費者を保護するためです。

この観点から考えれば、①第三者のためにする契約・方式で第2契約を売買契約ではない契約で締結した場合や②買主の地位の譲渡・方式をとった場合は、BC間が「売買契約」ではないため、この宅地建物取引業法上の規制が及びません。

そのため、Cが不測の損害を被る恐れがあります。従って、第三者のためにする契約・方式で第2契約を売買契約(他人物売買契約)とする方法が一番望ましいとの結論になります。

もし、何らかの理由でその方法をとらない場合は、Cに対しそのあたりの事情を十分説明し、合意の上で行う必要があるでしょう。

なお、以前は、宅建業者による他人物売買が禁止されていましたが、法律の改正によりこの点も許容されておりますので、BC間で他人物売買契約を締結することは問題はありません



● ミニ情報

残業代について

近年、ブラック企業やサービス残業と言った言葉を聞くように、違法に残業代を支払っていない企業が非常に多くあります。そのように残業代を支払わない会社に対して、残業代請求を行ない、過去の未払い分の残業代を請求することができます。ただ、いつでも請求できる訳ではありません。残業代請求の時効は2年となっていますので、過去の残業代を請求しようとしても原則的に2年前までしか請求を遡られず、さらに、今後も残業代請求を躊躇していると、徐々に請求できる残業代がなくなっていくこととなります。

この残業代請求権の消滅時効を止めるには、まずは、内容証明郵便を送る方法があります。ただし、この内容証明郵便は、暫定的なものであり、6ヶ月以内に裁判上の請求を行う必要があります。完全に中断させるためには、裁判上の請求を行うか、相手に債務につき承認をしてもらう必要があります。

抵当権抹消について

抵当権を設定していた債務を弁済した場合、抵当権は消滅します。

これは抵当権の付従性によるもので、弁済があれば自動的に抵当権は消えることとなります。ですから、抵当権につき、弁済があったから解除するというは理屈上、ありえないということになります。

ただ、抵当権が実体的には消滅しているとしても、登記を行わないと登記記録から消すことは出来ません。抵当権抹消は、抵当権者(金融機関等)とその不動産の所有者が共同で申請する必要がありますので、いくら弁済した事実があっても、登記記録を消すためには、抵当権者の協力が必要です。



● コラム?...

先月11月30日、私が所属します大村商工会議所青年部の
40周年記念式典が、大村商工会議所大会議室で開催されました。

私も青年部に入会してる12年が経ち、今年度がラストイヤー
になります。

式典では、34代会長として感謝状と記念品を頂きました。
ほっとしているというのが本音ですが、少し寂しさもあります^^



いよいよ師走ですね。

今年度、ラストスパート！頑張りましょう。

ご不明な点は、お気軽にお尋ね下さい。



● 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:0957-46-6134

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

