

NEWS LETTER

2019 4月号

新元号が発表されました!新元号は「令和」になりましたね。
人々が美しく心を寄せ合う中で、文化が生まれ育つ、という意味だそうです。
いよいよ5月1日から、新しい元号がスタートします。

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

●損害賠償に関する改正

2017年5月に成立した民法の一部を改正する法律が、2020年4月1日から施行されます。この改正によって、事故や事件によって発生する損害賠償請求権に関するルールが変わります。

変わったルールは次の2点です。①権利を行使することができる期間に関する見直し、②中間利息控除及び遅延損害金に関する見直し

①権利を行使することができる期間の見直し

事故や事件に遭われた方は、受けた損害を回復するため、事故や事件を起こした者に対し、不法行為又は債務不履行に基づき、損害賠償請求をすることができます。この損害賠償請求の権利を行使できる期間は、改正前の民法では次のとおり、定められています。

- ・不法行為に基づく損害賠償請求権・・・損害及び加害者を知った時から3年以内であり、かつ、不法行為の時から20年以内
- ・債務不履行に基づき損害賠償請求権・・・権利を行使することができる時から10年以内

これらの期間につき、民法改正により、人の生命又は身体が侵害された場合の権利行使期間を長期化する特例が設けられました。

改正後の民法では、不法行為と債務不履行のいずれの請求についても、人の生命又は身体の侵害による損害賠償請求権の消滅時効期間は、損害及び加害者を知った時(権利を行使することができる時)から20年になりました。

②中間利息控除及び遅延損害金に関する見直し

今回の改正により、利息が発生する債権について当事者が利率を定めなかった場合に適用される法定利率が年5%から年3%に引き下げられ、さらに、市中金利の動向に合わせて3年毎に法定利率が自動的に変動する仕組みが導入されます。

この法定利率の見直しに伴い、中間利息控除と遅延損害金の二つの点に影響があります。

まず、中間利息控除ですが、損害賠償額の算定に当たっては、将来において取得すべき利益を現在価値に換算するため、中間利息を控除する必要がありますが、この算定に当たっては法定利率が用いられていたため、施行後は、見直し後の法定利率を用いることになります。

また、遅延損害金についてですが、加害者が損害賠償金の支払を怠った場合は、遅延損害金を支払わなければなりません、合意がない限り、法定利率で定められます。

よって、施行後は、見直し後の法定利率を基に定められることになります。



●不動産登記の基本

不動産登記制度は、わたしたちの大切な財産である土地の所在や地目、面積、建物については、所在、種類、構造、床面積等のほか、所有者の住所・氏名などを公の帳簿（登記簿）に記載し、これを一般公開することにより、権利関係などの状況が誰にでもわかるようにし、取引の安全と円滑を図る役割を果たしています。

もし、ある土地や建物について、自分のものだと言い張る他人が現れたとしても、登記をしておけば、法的に第三者に自分の権利を主張することができます。

所有権や抵当権といった権利を表す部分については登記義務はありません。しかし、登記がされていないと、第三者には（例えば、不動産の売買における売主、買主以外の方）には、自分の権利を主張できませんので、後日トラブルにならないように登記しておくのが一般的です。

この不動産登記の登記簿（登記事項証明書）は、大きく次の3種類があります。土地、建物、そして、マンション等の区分建物の登記です。

土地、建物は別の登記記録に記載されるため、一戸建ての場合、土地と建物は、別々に登記します。また一般的な分譲マンションの場合、土地と建物が一体であり、その権利をバラバラに処分されるのを防ぐため、土地は敷地権として建物と一緒に記載されます。

次に、登記記録は、表題部と権利部に分かれ、この権利部は更に甲区、乙区に分かれています。表題部は所在など不動産の基本情報が記載され、土地家屋調査士が登記を行う部分です。一方、権利部は、甲区に所有権に関する情報が、乙区には所有権以外の情報が記録されており、司法書士が登記を行う部分です。

この登記記録を変更したりする手続（登記）には、登録免許税という税金がかかります。

表題部の登記のうち建物の新築や地目の変更といった報告的登記については登録免許税はかかりません。土地の分筆や合筆といった形成的登記については、登記後の筆数に1000円を乗じた登録免許税がかかります。一方の権利の登記にかかる登録免許税は、その権利や登記の原因によって、細かく規定があります。代表的なものを説明しますと、所有権については、その不動産の固定資産税評価額に、原因ごとの税率を乗じて計算します。例えば1000万円の土地、建物を売買を原因として所有権移転登記する場合は、 $1000\text{万円} \times 20 / 1000 = 20\text{万円}$ となります。ただし、土地の売買については、軽減措置により $15 / 1000$ を乗じて計算します。この登録免許税は登記申請時に納付します。



●農地と所有権移転

農地について所有権移転(賃借権や地上権設定も含みます)、又は農地を農地以外に転用しようとする場合は、農地法所定の許可を受けなければなりません。なお、市街化区域内的の農地については、許可に代えて農業委員会にあらかじめ届出をしなければなりません。

農地の所有権移転又は転用については、①農地を農地のまま所有権を移転する農地法3条の許可、農地を転用する農地法4条の許可、農地の所有権を移転し、かつ転用する農地法5条の許可があります。

この農地法の許可を受けないでした行為は、その効力は生じないため、例えば、農地につき、農地法の許可を得ずに売買契約を締結しても所有権は移転しません。

それでは農地かどうかは、どのように判断するのでしょうか？まず、農地とは耕作の目的に供される土地をいいます。「耕作」とは、土地に労費を加え肥培管理を行って作物を栽培することです。たとえば「果樹園」「牧草栽培地」「苗圃」「はす池(蓮根畑)」なども肥培管理が行われている限り農地に該当します。「耕作の目的に供される土地」とは、現に耕作されている土地はもちろん、たとえ現在耕作されていなくても耕作しようとするればいつでも耕作できる休耕地や不耕地といった土地も含まれます。

注意が必要な点は、農地であるかどうかは、登記記録の地目で判断するのではなく、その土地の現況によって区分することです。

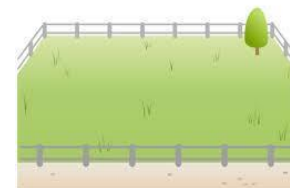
必ずしも土地登記簿の地目によって区分されるものではありません(これを現況主義といいます)。従って、登記地目が「宅地」になっていても評価証明書の現況地目が「畑」になっており、現実、現況が畑であれば、土地の所有権を移転するためには、農地法による許可又は届出が必要ということになります。

よく、土地の現況が畑で、登記記録が宅地の土地につき、所有権移転登記ができるか？という問い合わせを受けることがあります。

確かに、登記はできると思われます。しかし、「登記ができるかどうか」ということと、「その登記が法的に有効であるかどうか」ということとは、また別の話です。現況が本当に畑であるなら、登記地目が宅地であろうとも、農地法の適用対象です。

そして、農地法の適用対象であるなら、農地法の許可がなければ、所有権移転の法的効力は発生しません。

つまり、現況が本当に畑であった場合、許可を得ないまま仮に所有権移転登記がされたとしても、法的には所有権は移転していないのですから、その登記は不実登記であるということになります。後日、所有権を失うということもありうるのです。農地の売買については注意が必要です。



● ミニ情報

建物の種類の定め方

不動産の登記記録には、土地であれば地目、建物であれば種類という、登記事項があります。この土地の地目については、不動産登記規則(平成17年法務省令第18号)第99条及び不動産登記事務取扱手続準則(平成17年法務省民二第456号通達)第68条により、土地の主たる用途により、宅地や畑、公衆用道路といった23種類に区分されます。

一方、建物については、特に制限はありません。その建物の主たる用途に従って、一般社会において通用する用語により、的確に合理的に定めることとなります。

また、自宅を住まいと店舗として併用してる場合等は、居宅・店舗と併記することも可能です。



働き方改革関連法案

2019年4月1日から「働き方改革関連法」が順次施行されています。いくつかのポイントを何回かに分けてご説明します。

今回は、「時間外労働の上限の厳格化」です。

労働時間は原則1日8時間・週40時間ですが、いわゆる36協定で定める範囲内で企業は社員に時間外労働をさせることができます。

現状、36協定で定められる時間外労働の限度は、原則1か月45時間・年間360時間とされています。

ただし、年6ヶ月までの臨時的で特別な事情の場合については、それらの限度時間を超えて時間外労働をさせることが可能です。今回の改正により、36協定で定めることができる時間外労働と休日労働の限度時間に、上限規制が設けられました。さらに、上限規制の枠内で36協定を締結しても、企業は1か月100時間以上もしくは2~6か月での月平均80時間超となる時間外労働および休日労働をさせることができなくなります。



● コラム?...

先日、ふらっと佐世保の方にドライブに行ったついでに
海上自衛隊佐世保資料館によってみました。

まず驚いたのは、無料で見学できること!

歴史好きには、楽しめる場所だと思います^^



来月には、新元号がスタートします。

新たな気持ちでがんばりたいと思います。

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

