

登記

Vol.27

登記申請代理権の消滅

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計二

【プロlogue】

まず、ある事案を「紹介」します。
 不動産会社Aの仲介で、売主Bと買主Cが、部内宅地の売買契約を、関係者立会の上、完了しました。BとCは、「所有権移転登記」を司法書士Dに「双方代理」の形式で委任。Dは受託した旨を両者に伝えて、登記に必要な書類の調整に着手しました。ところが、登記所にその登記申請書が提出される前に、Bが不慮の事故で急死したとの急報が入り、登記の手続きが不能となりました。

今回は、このような場合の「登記の申請代理権の消滅」について考えていきたいと思います。

◎民法の代理権の消滅事由

民法は任意代理、法定代理に共通する「代理権の消滅事由」として、①本人の死亡と、②代理人の死亡を(民法第111条1項)、また、任意代理の代理権の消滅事由には「委任の終了」も挙げています(民法第111条2項)。さらにこの委任の終了には、(1)委任者や受任者の死亡、(2)委任者や受任者の破産、などを挙げています(民法第653条)。

つまり、民法の大原則は「本人の死亡により代理権は消滅する」ので、本事案の場合、当然に司法書士Dの代理権は消滅すると解されているのです。

一般にも「一方の当事者のみの意思」による委任の解約はできないと解釈されてきました。しかし、登記の申請は実体上確定している権利関係を単に公示(履行)する行為にすぎないのではないかと考えられています。従って全ての登記手続が終了している事案において、「一方の当事者の死亡」により、代理権が消滅すること

の不都合が指摘されるようになりました。

◎登記申請代理権の不消滅

平成17年に不動産登記法が全面改正され、次の第17条が新設されました。

- 「登記の申請をする者の委任による代理人の権限は、次に掲げる事由によつては消滅しない。」
- (1)本人の死亡
 - (2)本人である法人の合併による消滅
 - (3)本人である受託者の信託の任務終了
 - (4)法定代理人の死亡、又はその代理権の消滅若しくは変更

と明示されたのです。

本事案のような場合の登記手続きは、Bが登記義務者として登記を申請しますが、本人は死亡しているので、当然にその相続人が登記義務を負うこととなります(民法第896条)。

また、不動産登記法は、「相続登記の義務者が『権利登記』の申請人となる場合には、その登記も申請することができる」と規定しています(法第62条)。ただし、その申請人が被相続人Bの相続人であることを証明する戸籍謄本や住民票の写し等を添付することは当然のことです。

不動産会社の皆さまにも知っておいていただきたい事案です。



民法

Vol.363

居住専用マンションの区分所有者が、規約に反して暴力団事務所として使用し、管理組合法人の提起した競売請求が認容されたケース

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「最近、暴力団にまつわるトラブルをよく耳にします。当社がこれまで数戸を仲介したマンションでも、3階に居住するA(単身男性)の部屋には若い男性数人が常時出入りしていて、どうも規約に反し、住戸を事務所として使用している模様です。最近、警察が令状を持参し、Aに対する闇金融資の容疑でA室内を捜索したということがあったようです。仲介不動産会社として注意する点を教えてください」

◎3段階での対処と手続き

「建物の区分所有等に関する法律」では、「区分所有者は建物の管理又は使用に関し共同の利益に反する行為をしてはならない」(6条1項)としており、さらに違反者に対して、その行為の差止請求(57条)、専有部分の使用禁止請求(58条)、区分所有権等の競売請求(59条)の3段階で対処することができます。

Aに対処を求める場合、Aの所為が前記3段階のうちいずれに該当するのか、退去を求めるにしても限時的かなど、種々の問題があり、総合的配慮が必要です。

そこで、最近の競売請求認容判決を検討して本件を勘案しましょう。九州某地の敷地周辺約200mの範囲内に小学校、公民館等がある居住専用マンション(100世帯前後が生活)での事案です。

Xは平成22年2月25日、同マンション5階の一戸の区分所有権を取得しました。Xは暴力団の組長であり、暴力団対策法3条の指定暴力団の傘下組織です。Xは、同年5月ごろからこれを正式に事務所として使用し始め、その後からX組構成員等が本件建物に入出入りするようになりました。



平成23年1月12日にはX組構成員が脅迫罪容疑で逮捕され、翌日、本件建物が家宅捜索を受けるなどしたため、管理組合法人は同年4月24日通常総会を招集し、X専有部分の使用禁止(58条)および競売請求(59条)の訴え提起を決議。区分所有者および議決権の各4分の3以上の多数で議決。4月26日には福岡地裁に、本件専有部分のX組事務所等としての使用禁止仮処分命令を申請し5月9日に同命令を得、5月25日に同地裁に本訴を提起しました。

管理組合法人は、本件規約では、専有部分は住戸としての使用を定めており、「他の用途の使用を禁止している」、「暴力団排除条例例でも小学校等から200m以内に暴力団事務所設置を禁止している」ことなどから、主位的に59条の競売請求を、予備的に58条の5年間の使用禁止を請求しました。Xは競売以外でも共同生活は維持できると争いましたが、裁判所は競売以外では共同生活の維持は困難であるとし、競売請求を認容しました(平成24年2月9日 福岡地裁判決)。

本件はこの判決を参考に上記3段階の手続きの選択を検討してください。不動産会社にとってマンションの賃貸や売買の仲介は主要な業務ですから、こうした判例を学習してください。

MOVIE

◎「ATBB」へログインすると動画でもご覧いただけます。
 ※左メニューの「ATBB動画」をご覧ください。

不動産に関する 税金の改正について(その3)

税理士・不動産鑑定士
千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授 井出真

前号に引き続き、平成24年度税制改正のうち、不動産に関するものについて解説していきます。

◎譲渡時の税金

1. 事業用資産の買換え特例(延長)
事業用資産(法人の場合は特定資産)の買換え特例のうち、長期所有の土地、建物等から国内にある土地、建物、機械装置等への買換えについて、買換え資産を見直し、適用期限を3年間延長し平成26年12月31日までとされます。

(事業用または特定資産の買換え特例の要件)

譲渡資産	所有期間	所有期間10年超 (譲渡した年の1月1日において)
	所在	制限なし(国内であれば良い)
	従前の用途	事業用・貸付用
買換え資産	建物	制限なし
	土地	300㎡以上(新設)
	用途	事業用・貸付用
課税の繰延べ割合		個人・法人共に80%

2. 居住用財産の買換えの場合の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例(延長)

居住用財産である土地・建物等を譲渡し、新たな居住用財産を買換え等により取得した場合、譲渡損失の金額について、他の所得との損益通算と翌年以後3年間の各年分の総所得金額からの繰越控除ができる特例です。適用期限を2年間延長し平成25年12月31日までとされます。

(特定の居住用財産の買換え・交換の特例の要件)

譲渡資産	所有期間	所有期間10年超 (譲渡した年の1月1日において)
	居住期間	10年以上
	譲渡対価の額	1.5億円以下(改正前2億円以下)
買換え資産	建物	50㎡以上
	土地	500㎡以下
	既存の中高層耐火共同住宅	築25年以内または新耐震基準に適合するもの
課税の繰延べ割合		100%(個人のみ)

(注)平成24年1月1日以後の譲渡に適用する

4. 特定の居住用財産の買換え特例(延長)
居住用財産である土地・建物等を譲渡し、新たな居住用財産を買換え等により取得した場合、譲渡収入金額よりも買換え等により取得した資産が少額な場合にのみ、差額部分について譲渡があつたものとして課税される特例です。譲渡資産の要件を見直し、適用期限を2年間延長し平成25年12月31日までとされます。

3. 特定居住用財産の譲渡損失の損益通算および繰越控除の特例(延長)

居住用財産である土地・建物等を譲渡し生じた譲渡損失の金額(「住宅ローンの残高・譲渡対価」が限度となる)について、他の所得との損益通算と翌年以後3年間の各年分の総所得金額からの繰越控除ができる特例です。適用期限を2年間延長し平成25年12月31日までとされます。

賃借人の浴槽内での自殺で 相続人に対する損害賠償請求が 一部容認された事例

(財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

賃借人Xは、平成13年6月、賃借人Aに、Aの父親B(平成16年6月に死亡)を連帯保証人として、アパートの201号室を、期間2年、賃料月額8万5000円、敷金17万円等の約定で賃貸しました。Aは、平成18年10月ごろ、本件貸室の浴室において自殺し、Aの相続人である母等が相続放棄の申述をしたことから、姉であるYが単独相続しました。Xは、Aの自殺により損害を被ったとして、Yに対し、債務不履行による損害賠償請求権に基づき、クリーニング費用および内装造作取替費用として150万円、本件貸室の賃料等相当額の逸失利益として330万円の合計480万円の損害があるとし、その一部である250万円の損害賠償を求めて提訴しました。

【解説】

裁判所は以下の通り判示し、Xの請求を一部認容しました。
①Aは、自然減耗以外の要因により価値が減損することのないように本件貸室を返還すべき義務を負っていたものと解される。そして、社会通念上、自殺があつた建物については、その客観的価値が低下することは顕著な事実である。そうすると、Aには原状回復義務に付随する義務の債務不履行があつたと言わざるを得ない。

②本件自殺が行われた浴室以外の部屋に係る補償費用等は本件自殺とは無関係のものであり、また、クロス等の貼替費用などは通常損耗によるものと考えられるから、損害と認めることはできない。本件自殺と関係が認められるのは、本件自殺が行われたユニットバスの交換費用55万円余および消費税2万円余のみである。
③本件貸室の賃料額が本件自殺によってどの程度低下したかを判断することは困難であるから、民事訴訟法248条により、最初の2年間については1カ月あたり2万5000円、次の2年間については1カ月あたり1万円の低下が生じたと認めるのが相当である。そうすると、賃料減額分の損害としては、48カ月分84万円をもって相当と認める(平成22年12月6日 東京地裁判決)。

【総評】

本件では、浴室以外の部屋に係る補償費用やエアコンの交換に係る費用は本件自殺とは無関係のものとして認めず、また、賃料の逸失利益分についても、客観的賃料相当額を認定した上で、その一部に限り認めています。賃貸住宅における自殺をめぐる損害賠償請求の事例の一つとして、参考にしたいかと思います。

