

# 登記

Vol.33

## 本人確認情報

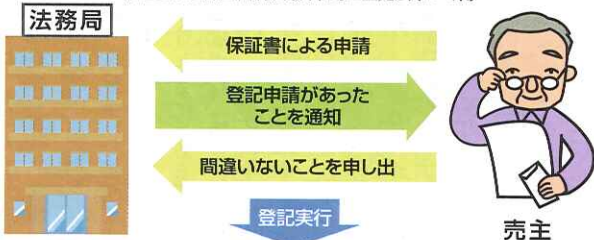
司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計二

**【プロローグ】**  
不動産の売買取引事例など所有権移転登記を必要とする場合、①売主が「登記済証」（いわゆる権利証）を紛失して添付できない場合や、②新しい登記法による「登記識別情報」の失効・不通知・失念等により登記申請できない事例等が生じた場合、どのような手続きを踏めばよいのか、改めて考えてみます。

### ◎廃止された保証書制度

以前は、売主の登記済証が紛失している場合、成年者2人以上が売主であることに間違いがないことを証した保証書を登記申請書に添付することで、登記済証の代用とする制度がありました（旧不動産登記法第44条）。保証書を利用した登記申請が行われた場合、法務局は売主に対して登記申請があったことを葉書で通知し、売主がその葉書を確認して法務局に間違いのないと申し出をしたときに、売買による所有権移転登記手続きをするというものです。

廃止された保証書制度（旧不動産登記法第44条）



しかしこの制度は、現行不動産登記法では廃止されました。保証書を利用した不正登記が行われているとの批判もあったようです。

### ◎本人確認情報とは

現行不動産登記法では、売主が登記済証を紛失している場合や登記識別情報を提供できない場合、原則的には売主に対して法務局から通知を送付し、登記の内容が真実である旨を申し出るという「事前通知制度」（現行不動産登記法第23条1項）によるものとされています。

また、皆さまもご存知の通り、現行不動産登記法では「本人確認情報」という制度が設けられています。司法書士の作成した「本人確認情報」が提供された場合、登記官がその内容を相当と認めるときには、事前通知を省略して所有権移転登記がなされます。実際の不動産取引の現場では、この制度が大いに利用されています。

具体的には、売買による所有権移転登記の申請代理人である司法書士が、①売主本人と面談をする、②売主のパスポート、運転免許証、保険証等の提示を受けて、本人であることを確認、③面談した日時、場所、状況等を明らかにした上で、その内容を法務局に提供するものです。

そして、作成者が司法書士であることを証明するために、司法書士の職印証明書等も提出します。虚偽の情報を提供した場合には、罰則規定が設けられています。

不動産売買による取引にあたり、不動産会社の皆さまは、まず売主の権利証、登記識別情報を確認することが大切です。もし、登記済証を紛失している場合や、登記識別情報を提供できない場合には、早めに、登記を担当する司法書士に状況を伝え、「本人確認情報」の作成準備に取りかかってもらうことをお勧めします。

# 民事法

Vol.369

子どもが階下に、  
受忍限度を超える騒音を発生させたとして、  
騒音の差止めと損害賠償請求が認めされたケース

弁護士 高津 公子

### 【ご相談】

「当社が媒介した分譲マンションの1階に住む居住者からの相談です。1階A室には乳児を含む家族、真上の2階B室には3歳男児を含む家族が入居しています。B室の男児が昼夜を問わず飛び跳ね、その騒音がA室に響くため、母親がストレスにより母乳が止まり、母子の健康が害されたとの訴えがありました。対処策はありますか？」

### ◎所有権ないし人格権に基づく妨害排除請求という方法も

難しい問題です。区分所有法（57〜60条）では、管理組合が共同の利益を害する者にその行為の差止めや使用禁止、競売まで請求できる規定を設けており、過去にはこれらを命じた判決があります。ただし、他の区分所有者全員または集会の決議が前提で、時間が掛かります。

他方で、AがBに所有権ないし人格権に基づく妨害排除請求として騒音の差止めと不法行為に基づく損害賠償を請求することは可能で、実務ではこの訴訟が大勢を占めています。最近、個人訴訟で東京地裁が騒音の差止めと損害賠償を認容し、注目を浴びた事例がありました。騒音規制法は事業活動等が規制対象のため、個人間の生活騒音の差止めは珍しいケースです。

Xは某マンション104号室を購入し、平成18年3月ごろから妻やその他の家族と同居。その後、Yが同204号室（104号室の真上）を購入し、妻や幼稚園児（男児）と共に平成18年4月18日に入居したのですが、Yの子は早朝から深夜まで室内を走り回り、104号室内に45dB(A)〜66dB(A)の音量に達する歩行音を到達させました。



Xは同年10月、管理人に204号室の歩行音を訴えたため、管理人は全戸に対し一般的な騒音注意ビラを配布しました。しかし騒音は止まず、

Xは同年11月にも管理人に訴え、再度注意ビラが配布されました。それでも騒音が改善されなかったため、Xは平成20年7月3〜30日までの間、某社に委託して104号室のリビングルームの中央で高さ1.2mの位置を測定点とし継続的に騒音を測定しました。その結果、床衝撃音レベルは相当の頻度で58dB(A)を超えており、本件マンション床の遮音性能L<sub>1</sub>-45規格、9mm厚のフローリング材の遮音限度を超えている事実が判明しました。

XはYに、所有権ないし人格権に基づく妨害排除請求として「Y室から発生する騒音を104号室内に40dB(A)を超えて到達させてはならない」との差止めと不法行為による損害賠償としてXに金94万5000円（測定費と慰謝料30万円の合計）および妻に金32万4890円（慰謝料30万円と治療費）の支払いを求めて提訴しました。

裁判所は騒音発生を詳細に審理した上、Yに対し、午後9時から翌朝7時までは40dB(A)、7時から午後9時までは53dB(A)を超えて騒音を104号室内に到達させてはならないと差止めを命じ、損害賠償は請求全額を容認しました（その後控訴）。（平成24年3月15日 東京地裁判決 判例時報2155号）。

こうした判決を参考に協議を試み、不調なら提訴を検討してください。

※(A)は、機械が捉えた音圧信号を人間の耳の感度特性に合わせた単位



# 税務

Vol.327

## 復興特別所得税について

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

### 【ご相談】

「平成25年1月1日から復興特別所得税が課税されるようですが、実務上注意すべき点を教えてください」

東日本大震災の復興財源を確保するため、平成25年1月1日から平成49年12月31日まで、各年分の所得税の額に対して2.1%の復興特別所得税が課税されます。宅地建物取引業に関連する注意点は次の通りです。

### ◎土地建物等を譲渡した場合の税率

復興特別所得税は、全ての所得に対する所得税額が対象とされ、分離課税である譲渡所得税にも課税されます。

(表1)土地建物等を譲渡した場合の税率(平成25年1月1日以後)

区分	税率(%)					
	所得税	復興特別所得税	住民税	合計		
一般所得分(措法31)	15	0.315	5	20.315		
分離長期	特定所得分(措法31の2)	2000万円以下	10	0.21	4	14.21
		2000万円超	15	0.315	5	20.315
分離短期	軽減所得分(措法31の3)	6000万円以下	10	0.21	4	14.21
		6000万円超	15	0.315	5	20.315
分離短期	軽減所得分(措法32)	一般所得分(措法32)	30	0.63	9	39.63
		軽減所得分(措法32)	15	0.315	5	20.315

(注)措法は、租税特別措置法をいう

### ◎報酬料金等の源泉徴収について

税理士への報酬や講師への講演料等を支払う場合、源泉徴収をしなければなりません。平成25年1月1日以後は所得税だけでなく、

復興特別所得税についても源泉徴収をしなければなりません。

(表2)税引き手取り額から税込み講演料を求める方法

税引き手取り額	税込み講演料
89万7900円以下	税引き手取り額 ÷ (1 - 0.1021)
89万7900円超	(税引き手取り額 - 10万2100円) ÷ (1 - 0.2042)

- 【例1】講演料として22万2222円の報酬を支払う場合  
(源泉徴収税額) 22万2222円 × 10.21% = 2万2688.8662円 → 2万2688円 (1円未満切捨て)  
(税引き手取り額) 22万2222円 - 2万2688円 = 19万9534円
- 【例2】講演料として150万円の報酬を支払う場合  
(源泉徴収税額) 100万円 × 10.21% + 50万円 × 20.42% = 20万4200円  
(税引き手取り額) 150万円 - 20万4200円 = 129万5800円
- 【例3】講演料として税引き手取り額20万円の報酬を支払う場合  
(税込み講演料) 20万円 ÷ (1 - 0.1021) = 22万2741円  
(源泉徴収税額) 22万2741円 × 10.21% = 2万2741円
- 【例4】講演料として税引き手取り額150万円の報酬を支払う場合  
(税込み講演料) (150万円 - 10万2100円) ÷ (1 - 0.2042) = 175万6597円  
(源泉徴収税額) 100万円 × 10.21% + 75万6597円 × 20.42% = 25万6597円

### ◎給与等の源泉徴収について

平成25年1月1日以後に支払う給与等から源泉徴収すべき金額は、新しい「源泉徴収税額表」により、所得税と復興特別所得税の合計額で算出します。つまり、支払金額に対して、所得税と復興特別所得税の合計税率を乗じて計算した金額(1円未満切捨て)となります。なお、年末調整による年税額は、算出した所得税額から住宅借入金等特別控除額を控除した後の税額に、102.1%を乗じた金額(100円未満切捨て)となります。

## 正しい取引のために

Vol.315

## 融資の一部否認による媒介契約失効が否定され、媒介報酬の請求が認められた事例

(財)不動産適正取引推進機構

### 【ケース】

買主Yは、平成21年11月、不動産会社Xと、報酬告示の上限の報酬額を支払うことを約した一般媒介契約を締結し、同日、売主Aと代金1450万円で、中古マンションの売買契約を締結しました。本件売買契約書には「平成21年11月30日までに融資の全部又は一部について承認が得られないときは、買主は、同年12月4日までは本件売買契約を解除することができ、一方の特約(13条)がありました。」

Yは、同年11月28日ごろ、申込金融機関から融資額を200万円減額する旨の通知を受けましたが、同年12月7日、Xの調整により、マンションの売買代金を減額する合意をAから取り付けました。そして、同日、決済・引渡しおよび移転登記手続を行いました。Xの本件媒介契約に係る手続は完了しました。

Xは、報酬額を30万円に減額することを承諾し、Yは、同日、報酬の一部20万円を支払いましたが、残額を支払わなかったため、Xが10万円の支払いを求めて提訴。Yは、「融資額が減額された時点でXとの媒介契約は失効した。Xとは、11月29日ごろ、本件媒介契約に基づく報酬を0円とする旨の合意をした」と主張して争いました。

### 【解説】

裁判所は次の通り判示し、Yの主張を退け、Xの請求を認容しました。

①証拠によれば、本件売買契約には融資最終予定日である平成21年11月30日までに融資の全部または一部について承認が得られないときは、Yは同年12月4日までは本件売買契約を解除することができる旨の規定があることが認められる。

しかし、同規定は、融資の承認を得られない場合に、Yが本件売買契約を解除できることを定めたものであって、本件媒介契約を解除することができる旨の規定ではない。また、Yが、同規定に基づいて本件売買契約を解除したとは認められず、仮に本件売買契約が解除されたとしても、これをもってただちに本件媒介契約の効力が失われるものではない。

②Yの主張の事実を認めるに足りる証拠はない。また、同事実が認められたとしても、Xの担当者が、本件媒介契約に基づく報酬額を0円とする合意をする権限を有していたことについて主張立証がされていない本件においては、合意の効果がYに帰属するとうことはできない(平成22年8月31日東京地裁判決)。

### 【総評】

本件では、融資の一部否認されましたが、買主は、融資利用特約による売買契約の解除を選択せず、売買代金の減額による契約の履行を望み、決済・引渡しも終了しています。さらに、報酬の一部も支払われており、本判決は当然の結果と言えます。なお、融資利用特約により売買契約が解除された場合には、媒介不動産会社は受領済みの手数料を返還しなければならないことには注意が必要です。

