

# 登記

Vol.46

## 外国会社による 日本の不動産登記手続き

司法書士 桐蔭横浜大学法学部客員教授 相馬 計一

**「プロローグ」**  
今回は、外国人に日本の不動産を売却する場合の登記手続きなどについて「説明」しました。今回は外国会社と日本の不動産登記について「説明」します。

### ◎日本の商業法人登記で登記済の場合

外国会社が日本において継続して取引をしようとする場合は、「①日本における代表者を定め、当該外国会社について『登記』をすること」が必要で、なお、この登記は日本において成立する会社と同様またはこれに最も類似する会社の設立登記の規定に従ってしなければならぬこととされています(会社法第933条第2項)。

また、「②日本で継続的取引をしようとする外国会社は、日本における代表者を定めた日から3週間以内に、営業所を設けた場合には当該営業所の所在地を管轄する登記所に、営業所を設けない場合には当該代表者の住所を管轄する登記所に、外国会社の登記の申請をしなければならぬ(会社法第933条第1項)」となっています。なお、「③外国会社の日本における代表者のうち少なくとも1人は、日本に住所を有すること」も必要です(会社法第817条)。

このように、日本の商業法人登記で登記された外国会社は、日本の会社と同様に会社の「全部事項証明書」「印鑑証明書」が発行され、これを不動産登記手続きの添付書類とすることができます。

### ◎日本の商業法人登記で登記されていない外国会社名義の場合

投資目的で購入した日本の不動産の登記名義を、本店を英国領パージン諸島、ケイマン諸島

### 平成18年から24年の 外資による森林取得事例



\*単位はヘクタール。小数点以下を四捨五入しているため計は不一致(林野庁資料を元に作成)

等タックスヘイブ(租税回避地)に置く「外国会社名義」とするケースも多くあります。この場合日本の商業法人登記で登記されていないことがほとんどです。

この場合は、当該外国会社の代表者が「本店」「商号」「代表者」等についてした宣誓供述に基づき、当該外国会社の本店について本国の官憲(領事・公証人等)が証明した書面が会社の「全部事項証明書」に代わるものとなります。この書面は当然「本国の言語」で作成されているため、法務局に提出する際には「日本語訳」も併せて提出する必要があります(ただし、訳者に資格制限はありません)。

### ◎外国会社の日本の不動産取得の制限

現状は外国会社でも、自由に日本の不動産を購入することができます。しかし、水源地となる森林が平成18年から24年までに約801ヘクタールも外資に買収されるなど、外資による国内の土地買収は近年、社会問題化しています。また外国資本が水源地だけでなく、日本国内の防衛施設の周辺や長崎・対馬など国境離島の土地を相次いで買収したり、外資による国内の土地買収は安全保障上、重要な問題に発展する可能性があります。

こうした状況を受け、一定の歯止めをかけるための法整備の検討が始まっています。

# 民事法

Vol.382

## 認知症高齢者の公正証書遺言の効力が争われ、一審有効、二審無効と判断が分かれたケース

弁護士 高津 公子

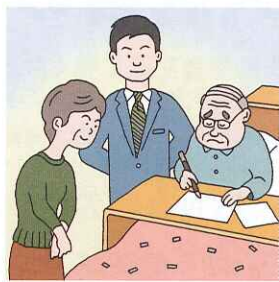
### 「ご相談」

「当社のお付き合いのある男性は現在86歳で、中程度の認知症です。甥姪がいますが、本人は介護担当の女性に家屋などの遺産を遺りたいそうです。可能ですか?」

### ◎判断能力や当事者の関係などを総合的に勘案

相続権のない他人に遺産を遺すには、遺言で自分の死後、遺産を取得させる(遺贈する)旨を書き遺す方法が一般的です(民法964条)。法定相続人が兄弟姉妹(代襲の甥姪)の場合、遺留分がないので、遺言があれば遺贈可能です。ただし「認知症の高齢者に有効な遺言が可能か」は相当な難問です。最近遺言能力をめぐる判決があったので、説明しましょう。

昭和24年に医師免許を取得したAは、勤務医から外科開業医を経て勤務医に戻り、昭和63年頃(当時63歳)うつ病を発症し離職。以後妻Bと自宅(湘南F市)に引きこもるようになりました。平成3年には、大病院で難治性退行期うつ病の診断を受け、同18年8月頃より摂食障害。一方、同年11月、Bが肺がんを発症し、実姉の世話で都下T市のH病院に入院。同年12月21日、BはH病院併設の介護施設にAも入所させる手配をしました。Aはうつ病、白内障(ほぼ全盲)、尿カテーテル排泄、認知症等の症状があり、翌19年2月14日、Aの妹Xの手配で湘南D市のS病院へ転院しました。同月20日、Aの住所がF市自宅からD市のX方に移転し住民登録移転および新住所での印鑑登録を経由。(Bは以上を知らず、Aは転院に同意した事実がなく、住所移転、印鑑登録も不知)。その後、Xが自ら公証人に依頼し打ち合わせ、同3月2日、



S病院A病室に公証人が出張し、Aの公正証書遺言書と委任契約および任意後見契約公正証書を作成しました。

その内容は、全財産をXが相続し、生前の財産管理等法律行為をAがXに委任するもので、X同席のもと、公正契約として締結されました。同年4月20日、AはXの手配でS病院併設の老人保健施設Sに移り、8月9日肺炎でS病院に再入院。同月10日、K病院に転院し27日に死亡しました(妻Bは同年4月21日H病院で死亡。79歳)。

Aには昭和55年4月25日付(全財産をBに相続させる)の自筆遺言証書が存在したとわかりました。Xが前記公正証書遺言を呈示したところ、Aの法定相続人であるY1(弟)とY2(妹)、X(妹)間が紛糾。XがYらに対し「公正証書遺言有効確認請求」を提訴し、「一審は本件遺言当時、Aが認知症に罹患していた可能性があるが、基本的に意識は清明であり、公証人はAの言動を踏まえて遺言能力があると判断していた」と遺言の有効を確認(平成24年9月3日横浜地方裁横須賀支部判決)。しかし、Yら控訴の東京高等裁判所は、経緯を詳細に追い、Xによる転院や住民登録移動、印鑑登録経由、遺言書や後見契約書作成を公証人に依頼した打ち合わせ等がAの意思に基づかず、授権もなく、委任や後見契約のAへの周知が欠けるから、「Aは遺言事項を決定し法律効果を弁識するに必要な判断力を備えておらず、遺言能力があったとは言えない」故「原判決を取り消す。Xの請求を棄却する」との判決を下しました(平成25年3月6日 東京高裁判決)。遺言能力の有無について参考となる判例です。

# 税務

Vol.340

## 農地での太陽光発電と 固定資産税

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】  
「農地に支柱を立てて太陽光発電パネルを設置し、発電事業を始めようかと考えているお客さまから相談を受けています。この場合、固定資産税は農地としての課税と考えてよいのでしょうか」

### ◎農地転用の問題

農地に太陽光発電パネルを設置することは、農地法上の農地等の転用に該当します。そこで、同法第4条または第5条の許可が受けられるか、という問題が出てきます。農地は農地転用の許可制度との関連から表のように分けられます。

表 農地転用の許可方針

種類	転用許可	備考	
①農用地区域内農地		—	
②甲種農地	原則として、許可されない	集団的優良農地	
乙種農地	③第1種農地	農業生産力の高い農地等	
	④第2種農地	周辺の他の土地に立地することができない場合等は許可される	街路が普遍的に配置されている農地等
	⑤第3種農地	原則として許可される	ガス、上下水道が整備されている地区および市街地内の農地等
⑥市街化区域内農地	許可不要(届出制)	—	

表の①～③に該当する場合、農地以外の用途への転用は原則許可されません。ただし、農林

水産省から「支柱を立てて営農を継続する太陽光発電設備等」についての農地転用許可制度上の取扱いについて」が通達されています。これによれば、営農の適切な継続が確保であるという条件を満たせば、一時転用(3年以内)が認められ、さらに転用期間が満了する場合には、改めて条件の確認を行い、再度一時転用許可を行うことができるものとされています。この取扱いの対象となる農地は、営農を前提としており現況の利用状況は農地のままとなります。

### ◎現況地目と固定資産税等

しかし、表の①～③のような明確な条件がない④～⑥において、支柱を立てて太陽光発電パネルを設置したからといって、現況の利用状況が農地だと判断されるとは限りません。特に⑥市街化区域内農地のうち特定市街化区域内農地(注)は、いわゆる宅地並み課税ですが、その課税標準は、固定資産税で3分の1、都市計画税で3分の2とされています。従って、太陽光発電パネルを設置した場合、市町村(東京23区は都)が、利用状況が農地ではなく、現況の地目は田や畑ではなく雑種地(あるいは宅地)であると判断した場合、固定資産税は約3倍、都市計画税は約1.5倍になってしまう恐れがあります。なお、太陽光発電設備自体も固定資産税の課税対象(償却資産)となります。ただし、一定の発電設備については、課税される年度から3年度間、課税標準を価格の3分の2とする特例が講じられます(平成24・25年度)。

このようにさまざまな問題点が考えられるので、固定資産税等については、設置を計画する前に市町村(東京23区は都)によく相談してください。

(注)特定市街化区域内農地等とは、都市計画法第7条第1項に規定する市街化区域内に所在する農地(または採草放牧地)で、東京都の特別区および首都圏、近畿圏、中部圏の既成市街地等または近郊整備地帯等に所在するもの(生産緑地地区を除く)をいう。

# 正しい取引のために

Vol.328

## 賃貸物件の居室に立ち入り賃借人の物品を 処分した賃料等保証会社の不法行為責任 および代表者の個人責任が認められた事例

(二財)不動産適正取引推進機構

### 【ケース】

賃借人Xは、平成21年7月7日、賃貸人Aとの間で賃貸借契約を締結しました。なお、賃貸人としての業務はB社が専ら行うこととなりました。Xは同日、保証会社Yとの間で保証委託契約を締結。Xの父親Cは、保証委託契約上のXの債務を連帯保証することを約しました。

Xは、賃料の支払いを初回から怠り、Yは同年8月28日、賃料の代位弁済をせざるを得なくなりました。その後も、Xの賃料滞納は続き、Yは同年11月分から平成22年7月分までの賃料の代位弁済を行いました。

Yは、Bと協議の上、Xの「追い出し」を図るほかにという判断に至り、平成22年7月19日、Yは業者Dに依頼して、居室内の物品の搬出および処分をし、Bが鍵の付け替えを実施。そのため、Xは居室内に入ることができず、サウナ、自家用車の中で夜を過ごす日が続きました。Xは、同年9月2日には、Yに57万円余を支払い、Yが代位弁済した賃料に係る求償債務は完済となりました。

その後Xは、Yに対して、財産的および精神的損害等407万円の賠償請求を提訴しました。

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容しました。

(1)Yは、賃貸借契約上の賃料等債務を連帯保証している保証会社にすぎないので、Xに対して、代位弁済に係る求償権を行使することはできません。居室からの退去、明渡しを定めることができる立場にない。従って、Yは、物品の搬出および処分につき、不法行為に基づく損害

### 【解説】

賠償を免れない。

(2)認定事実からすると、処分された物品の財産的被害額は30万円と認めるのが相当であり、慰謝料については、Xの精神的苦痛は重大であったこと、一方で、XがYからの求償金支払督促を黙殺する態度を継続したこと等を総合的に判断して20万円、弁護士費用5万円と認めるのが相当であり、55万円を求める限度で理由がある。

(3)Yの代表取締役においては、会社内の業務執行態勢を整備すべき職務上の義務を負っていたといふべきであり、任務懈怠があり、かつ故意または重大な過失があると言ふべきであるので、Yに対するものと同額(55万円)の限度で認容する(平成24年9月7日 東京地裁判決)。

### 【総評】

本件は、保証会社による追い出し行為に係る判決であり、賃借人の保証会社に対する損害賠償請求が認められた事例です。併せて、保証会社の代表者の個人責任も認められた点でも注目されます。

類例の判例はこれまでも出されていますが、賃借人の賃料滞納に対しては、実力で賃借人の占有を排除することは許されず、法的手続きによるべきものです。

