

登記

Vol.49

住宅ローン完済にもかかわらず、 抵当権抹消登記未済の場合

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」

住宅を売却する際、住宅ローンは何年も前に完済しているのに、銀行の抵当権が抹消されていないケースがあります。今回は、そうした際の抵当権抹消登記について説明します。

◎ 抵当権の抹消登記に必要な書類

住宅ローンを完済している場合、原則的な流れとしては、金融機関から抵当権抹消登記に必要な書類(① 抵当権の登記済証・登記識別情報通知、② 抵当権解除証書、③ 抵当権抹消登記委任状、④ 代表者事項証明書)を入手して抵当権の抹消登記をします。

◎ 抵当権抹消書類の再発行

しかし、今回の事案は、住宅ローンは完済したけれど抵当権抹消登記未了のまま現在に至ったケースです。

このような事案では、まず「過去に金融機関から入手した、抵当権抹消登記に必要な書類の

住宅ローン完済時の抵当権抹消登記



所在を確認することです。もし、どうしても

見つからない場合は、金融機関に抵当権抹消書類を再発行してもらう必要があります。しかし、抵当権解除証書等は再発行してもらえないとしても、①の「抵当権の登記済証・登記識別情報通知」は再発行してもらうことができます。従って、このような事案で抵当権抹消登記を行う場合は、「登記済証・登記識別情報通知」不添付の場合に相当しますので、「事前通知制度」や「資格者代理人による本人確認情報の提供制度」を活用して対応する必要があります。

◎ 金融機関の委任状に実印の押印、 印鑑証明書添付が必要なケース

通常の抵当権抹消登記申請の場合であれば、登記委任状に押印する金融機関の印はいわゆる「認印」でかまいません。しかし「登記済証・登記識別情報通知」を添付できない場合、金融機関の印は「実印」が必要となります。そして実印を押印していることを確認するため、「印鑑証明書」を添付する必要があります。

◎ 金融機関の合併再編などに注意

住宅ローンを完済したのが何年も前である場合、当時の金融機関が合併等で消滅した場合等々、現在承継している金融機関の窓口にとどり着くまでに相当の時間がかかることがあります。また、抵当権抹消登記の前提で、抵当権者の合併による抵当権移転登記が必要とされるなど、事例が複雑な場合もありますので注意してください。

◎ まとめ

こうしたケースでは、抵当権抹消登記完了までに通常よりも時間がかかることが予想されます。売却のスケジュール等を確認し、余裕を持った対応が必要となるでしょう。

民事法

Vol.385

耐震性能不足から建物除却を決めた 賃貸人が賃借人に求めた明渡し請求が 認められたケース

弁護士 高津 公子

「ご相談」

「当社では昭和49年築の貸ビル(3階建)を所有しています。当時の建築基準法の耐震基準で建築したため、後の法改正の基準を満たしていません。耐震改修には数千万円を要し、また、建物の老朽化も進んでいるので、建替えが効率的だと考えています。入居者への対処に悩んでいます。老朽化や耐震改修の経済的不能を理由に契約更新を断り、立ち退いていただくことはできませんか?」

◎ 代償措置がとられていれば 賃貸人の判断を尊重

建物賃貸借契約の更新を拒絶するには法定の正当事由の存在が必要で、その判断はかなり厳格です(借家法1条ノ2、借地借家法28条)。
老朽化は定義が曖昧な日常用語です。耐震改修は既存不適格建物(後発的不全)については法定規模以上の「特定建築物」以外、直ちに改修を義務付けるものではないので、それを正当事由とする明渡訴訟の認容例はほとんどありませんでした。

ところが最近、大規模賃貸物件で、耐震改修を経済合理性の見地から断念し、建物除却を決めて更新拒絶をした事案で、その正当事由を認めた判決がありました。以下で説明しましょう。
都下A市の(独)都市再生機構(旧日本住宅公団)団地内の二棟は昭和46年5月建築で、地上11階建て、住戸数250戸。1階は店舗等、2〜11階が賃貸住宅でした。

阪神淡路大震災が発生した平成7年に、「建築物の耐震改修の促進に関する法律」が制定され、昭和56年6月1日以前の建築法施行令による建築物のうち賃貸住宅(階数3、床面積1000㎡以上)の建物で耐震基準に適合し



ない建物(特定建築物)の所有者は耐震診断を実施し、耐震改修を行うよう努めなければならぬ、と規定されました。

成11年3月、本件棟の耐震診断を実施したところ、長辺方向は所用の耐震性能を有するが、短辺方向は11階を除いて、I s値0.6未満で耐震性能の不足が判明。最小値は0.26でした(0.3以下は危険性が高い。0.6以上は危険性が低い)。耐震改修費用は7億5000万円(総賃貸収入の5年分に上り、大半の住戸南面窓に鉄骨筋交いが必要で、さらに階店舗の出入りに支障があることがわかったため、賃貸人は経済合理性から改修を断念。建物除却を決め、契約更新を拒絶して期間満了による明渡しを求め、明渡し条件として団地内外の貸室の斡旋と代償措置(移転費用団地内40万2000円、団地外78万9000円および家賃の一部填補20%上限1万円、10年間または100万円)を提案しました。2年間以上の協議で居住者204戸のうち197戸と転居合意が成立。7戸が更新拒絶の正当事由を争い賃貸人が提訴しました。

裁判所は「改修が経済合理性に反すると断念したことが著しい誤謬や裁量の逸脱がなく、相応の代償措置が採られている限り、賃貸人の判断が尊重される」、「十分な代償措置が採られており更新拒絶の正当事由がある」と被告らに明渡しを命じました(平成25年3月28日 東京地裁判決 判例時報2201号)。

税務

Vol.343

仲介手数料と消費税等について

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】

「消費税等(消費税および地方消費税)の税率が8%になると、媒介(仲介)報酬額の上限はどうなるのでしょうか」

◎宅地建物取引業者の媒介(仲介)に関する報酬額の上限について

●**売買・交換の媒介**
依頼者の一方から受け取ることのできる報酬額の上限は、次のようになります。

- 売買金額等(消費税等抜き)×3・15%+6万3000円(平成26年3月31日まで)
 - 売買金額等(消費税等抜き)×3・24%+6万4800円(平成26年4月1日から)
- (注)価格が400万円超の場合

●貸借の媒介・代理

貸主と借主の双方から受け取ることのできる報酬額の上限は、次のようになります。

- 借賃額(消費税等抜き)の1カ月分の1・05倍(平成26年3月31日まで)
- 借賃額(消費税等抜き)の1カ月分の1・08倍(平成26年4月1日から)

◎報酬額(仲介手数料)の計上時期について

請負による役務の提供の時期は、原則として物の引き渡しを要する請負契約にあつては、「目的物の全部を完成して引き渡した日」、物の引き渡しを要しない請負契約にあつては、「その約した役務の全部の提供を完了した日」です。また、請負を除く人的役務の提供の時期は、原則として「その人的役務の提供を完了した日」です。

つまり、報酬額(仲介手数料)の計上時期は、「その約した役務の全部の提供を完了した日」

となり、その日が平成26年4月1日の前後いずれかで消費税等の税率が変わります。

◎免税事業者の場合

消費税等の免税事業者とは、基準期間(個人：前々年、法人：前々事業年度)の課税売上高が1000万円以下の事業者や一定の新設法人(資本金等の額が1000万円未満)で基準期間のないものをいいます。免税事業者である宅地建物取引業者は、仕入れに係る消費税等相当額をコスト上昇要因として価格に転嫁することができません。この場合、仕入れに係る消費税等相当額は、税抜金額の0・025倍(平成26年3月31日まで)、0・04倍(平成26年4月1日から)が限度とされます。なお、当該転嫁される金額は報酬額の一部となるものであつて、この金額を消費税および地方消費税として別途受け取るものではありません。従つて、免税事業者の場合、次のようになります。

●売買・交換の媒介

依頼者の一方から受け取ることのできる報酬額の上限は、次のようになります。

- 売買金額等(消費税等抜き)×3・075%+6万1500円(平成26年3月31日まで)
 - 売買金額等(消費税等抜き)×3・12%+6万2400円(平成26年4月1日から)
- (注)価格が400万円超の場合

●貸借の媒介・代理

貸主と借主の双方から受け取ることのできる報酬額の上限は、次のようになります。

- 借賃額(消費税等抜き)の1カ月分の1・025倍(平成26年3月31日まで)
- 借賃額(消費税等抜き)の1カ月分の1・04倍(平成26年4月1日から)

正しい取引のために

Vol.331

分譲地の隣地所有者の言動および乱開発反対等の掲示が、社会的相当性を逸脱したものとまではいえないとされた事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

所有地の分譲を計画した不動産会社Xは、低地となる隣地に擁壁築造を計画し、隣地所有者Yと工事に関する合意をしました。

XはYに「Y土地内の土留擁壁の損傷予防のため上部をカットする必要がある」と説明し、Yの承諾を得て工事が行われましたが、その後、Y土地内には仮設足場が作られ、境界線の抜去や土留擁壁から境界までの部分が掘削されました。

掘削の目的が専ら擁壁築造のためであつたことを知ったYは、工事会社の立ち入りを禁じ、Y建物の窓に「乱開発反対」との張り紙をしました。また、Yは、埋戻等の協力要請を拒否し、境界付近に「無断作業禁止」の張り紙をするともに、Xの分譲地の契約者と共に現地を訪れた建築会社社員に対し「境界石を勝手に壊した」等と発言しました。

Xは、Yの言動により契約者が購入を断念しかねないと危惧し、擁壁上にフェンスを設置しましたが、Yの抗議にもかかわらず作業が続けられたため、Yは警察を呼び、また、Y建物のより高い位置に「乱開発反対」と張り紙をしました。

Xは、Yから、不安をおおる行為をされたため、不動産を適正な価格で販売して利益を追求する権利または利益を侵害されたとして、不法行為に基づく損害賠償を求めて提訴しました。

【解説】

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却しました。

(1)Yの行為が、契約者の意思決定に影響を与え、Xの営業活動を妨害したことは否定できない。

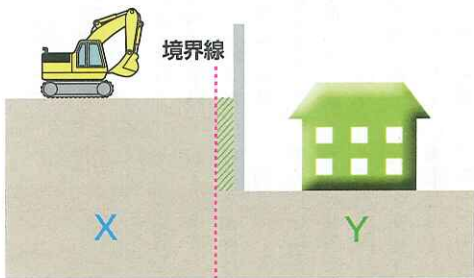
(2)Yの目的は、抗議の意思を表明するためで不合理ではなく、Xの土地を直接侵害するものではない。記載内容も明らかに適切性を欠いた表現であるとはいえず、社会的相当性を逸脱しているとはいえない上、警察への通報が直ちに社会生活上許容される限度を超えていたといふことはできない。

(3)Yの各行為を総合的にみても不法行為は成立しないといふべきで、Xの請求理由は理由がない(平成24年11月26日 東京地裁判決)。

【総評】

近隣住民の反対看板設置の差止請求や損害賠償請求は、単なる主張の記載は違法とまでいえないとして請求が棄却された判決がいくつか存在します(平成10年11月16日 横浜地裁判決、平成14年7月5日 名古屋地裁判決等)。

本判決は、十分な説明もせずに工事着手した不動産会社の不手際も考慮されたと考えられますが、反対活動の防止には、正確な事前説明による合意形成が必要であることを示した事例といえます。



- ①XがY土地内の土留擁壁をカット後、仮設足場などを設置
- ②Yは工事会社の立ち入りを禁じ、張り紙も
- ③XはYの行動を不法行為として、提訴