

登記

Vol.55

登記済権利証(登記識別情報通知)を紛失した場合の対応

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、盗難あるいは不注意により、「登記済権利証(登記識別情報通知)」を紛失してしまった場合の対処や対応について、説明します。

◎第三者に所有権移転登記される恐れ

「登記済権利証(登記識別情報通知)」を紛失し、第三者にそれを入手された場合、即、勝手に所有権移転をされる可能性は低いと思われまます。それを行うには、本人の「印鑑証明書」と「実印」が必要となるため、一般的には容易なことではないからです。しかし、これらを偽造して勝手に不正な所有権移転登記を完了する「登記犯罪」も存在するため、可能性がないわけではありません。

◎不正登記防止の申出について

平成17年に施行された、改正不動産登記法(準則35条)で、「不正登記防止の申出」制度が創設されました。不正登記防止申出を行うためには、以下のことが必要になります。
①不正な登記がされる、差し迫った危険が認められる。
②警察に被害届を出している等、申出が必要となった理由に対応する措置を採っている事実の確認(緊急の場合は、申出受付後の対応でも良いとされています)。
③登記名義人または代理人が登記所に出頭して、申出書を登記官に提出する。

◎不正登記防止申出の効果

不正登記防止申出がなされ、3カ月以内に申出にかかる登記の申請があったときは、登記所から速やかに、申出をした者に登記の申請があ

登記識別情報通知とは？

登記「オンライン申請」導入に伴い、登記済権利証に代えて発行されるアラビア数字その他の組合せからなる12桁の符号。登記の申請の際に本人確認のため利用

【不動産】	〇〇市〇〇町××番××の土地
【不動産番号】	××××××××
【登記の目的】	所有権移転
【登記名義人】	〇〇市〇〇町××番×× 〇〇〇〇
【登記識別情報】	

目隠しシール

非常に重要な情報のため、目隠しシールをはり付けて交付される

った旨を通知することとなります。

ただし以下の①②などの注意が必要です。

- ①不正登記の恐れのある状態が継続した場合や、不正登記防止の申出を継続したい場合は、3カ月ごとに申出をする必要がある。
- ②不正登記防止申出が受け付けられたからといって、申出にかかる登記が却下されるわけではなく、却下するためには不動産登記法第25条で定める却下事由が必要である。

◎登記識別情報通知の盗難の場合

今までの「登記済権利証」には、その登記済権利証を失効させる手続きはありませんでした。しかし、「登記識別情報通知」に関しては、不動産登記法規則65条で、登記識別情報通知を失効させる手続きが定められています。登記識別情報通知を失効させても、以後「事前通知」「本人確認情報の提供」等で登記手続きを行うことは可能です。その場合は別途の書類・手数料等が必要になります。

◎まとめ

盗難などの際には、まず「警察に被害届」を出した上で、「司法書士等の専門家に相談」して万全の措置をされることをお勧めします。

民事法

Vol.391

全面的価格賠償による共有物分割訴訟で、権利の濫用に当たると請求棄却のケース

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「知り合いのAが、亡夫の遺産相続でマンションの持分(3分の1)を取得しました。Aの長男は父の生前に死亡し、長男の遺児Bが代襲相続(相続人はBとA)。マンションは夫と長男が共同購入した物件でAが居住していましたが、遺児Bとその母は、長男の相続と今回の代襲相続で持分が合計3分の2となったことから、Bの教育費のためにマンション売却を希望しています。Aはここで人生を終えたいと反対していますが、現物分割は不可能ですし、裁判では競売になると聞き、困惑しています」



面的価格賠償が可能になりました。ただし分割請求権があっても「権利の行使が権利の濫用となる場合は行使を許さない」法理

(民法1条3項)があります。最近一二審とも、権利濫用で分割請求棄却の判決が出たので説明しましょう。

◎分割協議の前提を覆すのは権利の濫用

共有物については、共有者はいずれでも分割の請求ができます(民法256条1項)、分割協議(全員一致)が成立しないと裁判で分割となります(同258条1項)。また、現物分割が原則ですが、分割不能または分割で価格を著しく減少させるおそれがあるときは裁判所が競売を命じます(同条2項)。相続の場合の遺産分割では、任意売却や代償分割が認められているため(家事審判規則108条の3、109条)、共有物分割でも価格賠償の採否が論争されました。

最高裁は昭和62年4月22日大法廷判決で民法所定の分割方法厳守を変更し、持分の価格を超える現物取得した共有者に超過分の対価を払わせる部分的価格賠償を認めました。その後平成8年10月31日、最高裁1小は「共有物を特定の者に取得させるのが相当であり、価格が適正に評価され、取得者に支払能力があり、共有者間の実質的公平を害しない特段の事由がある」と判示し、現在では特段の事由があれば全

本件でも分割請求自体を権利濫用で争う余地があります。

平成16年12月6日、Wが死亡。相続人は妻Xと長男Y、長女Zの3名でした。遺産は首都圏にマンション2室(①XとYが居住。床面積63・93㎡、平成3年築②賃貸中。同40・66㎡。昭和46年築)および北海道に1室でした。平成17年3月、①②は長男に移転登記を経由後、①は同年11月錯誤でXY持分各2分の1共有に更正登記。②は18年3月に錯誤抹消でXに移転登記(北海道室はZ)。Yは18年2月①を出てアパートに転居。連帯保証人はXで、賃料5万8020円はXが負担しました。
平成24年春、Yが①の分割を提訴し持分移転と引換えに金1300万円を支払えとXに請求。一番は権利の濫用に当たると請求棄却。Yの控訴で東京高裁は「現物分割は不可。全面的価格賠償はXの支払能力不備で特段の事由がない」、「遺産分割協議ではXが①で余生を送る前提があった。競売はこの前提を合理的理由なく覆すもので権利の濫用となる」と控訴を棄却(平成25年7月25日判決 判例時報2220号)。

税務

Vol.349

買取再販の場合の 所有権移転登記の特例について

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

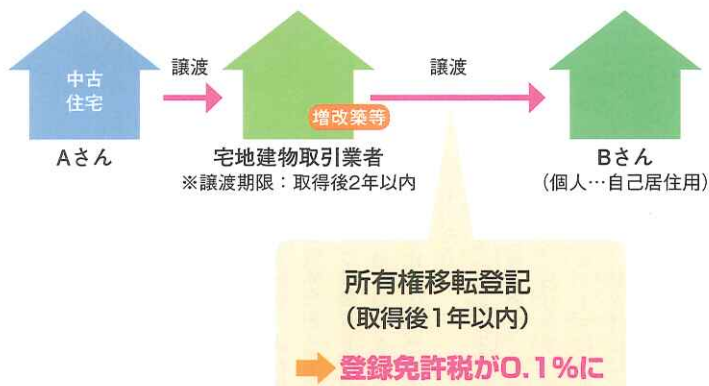
【相談】

宅地建物取引業者から中古住宅を購入したいというお客さまから相談を受けています。いわゆる買取再販の場合、所有権移転登記が安くなる特例があると聞いたのですが、詳しく教えてください。

◎買取再販の所有権移転登記の特例

宅地建物取引業者が一定の増改築等(左表参照)をした中古住宅(新築から10年超)を購入した個人の所有権移転登記について、固定資産課税評価額に乗じる登録免許税の税率が0.1%(本則は2%、ただし、一定の住宅用家屋に該当すれば0.3%)となる特例が新設されました。この特例は、平成26年4月1日以後取得した自己居住用住宅に適用されます。

●買取再販の流れ



(表) 宅地建物取引業者が行う増築、改築、その他の工事

①	増築、改築、大規模の修繕・大規模の模様替え(建築基準法2条14号・15号)
②	区分所有建物における ・主要構造部である床・階段の過半について行う修繕・模様替え ・間仕切り壁の室内に面する部分の過半について行う修繕・模様替え(一部位置の変更を伴うもの) ・主要構造部である壁の室内に面する部分の過半について行う修繕・模様替え(遮音・省エネ性能を向上させるもの)
③	居室・調理室・浴室・便所その他の一室の床・壁の全部について行う修繕・模様替え
④	地震に対する安全性に係る基準に適合させるための修繕・模様替え
⑤	バリアフリーに係る基準に適合させるための修繕・模様替え
⑥	省エネに資する修繕・模様替え
⑦	給・排水管または雨水の浸入を防止する部分に係る修繕・模様替え(瑕疵担保責任の履行に関し保証保険契約が締結されているもの)

◎特例の条件／増改築等に要した 工事費用

宅地建物取引業者が要した工事費用は、次の金額以上でなければなりません。
宅地建物取引業者からBさんへの譲渡金額の20%(300万円超の場合は300万円)以上で、かつ、次のいずれかを満たすこと。

- (表)①～⑥までの工事費用の合計額が100万円超
- (表)④～⑦までのいずれかに要した工事費用の額が、それぞれ50万円超

なお、登記申請の際には、Bさんが宅地建物取引業者から売買(または競落)で取得した、取得年月日の記載がある市町村長等の証明書を添付して登記申請をしなければなりません。
このように、この特例は、さまざまな要件があるので、中古住宅を購入する際には売主である宅地建物取引業者に確認してください。

正しい取引のために

Vol.337

湧水が隠れたる瑕疵にあたるとして、 損害賠償請求が一部認容された事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

売主Y(不動産会社)は、動物病院用地を探していた買主Xに本件土地を売却しました。取得後Xは、一時的にb社に資材置場として使用させていたところ、地下水の湧出と重機陥没事故が発生。これを契機にXがボーリング調査を行った結果、地下0.5mの部分で地下水の湧出が見え、Xは建物建築のため、杭工事や透水管設置工事等を余儀なくされました。
Xは、丘陵地帯に所在する本件土地で、地下0.5mから地下水が湧出する事は社会通念上想定できず、加えて湧水対策費用の支出や湿度による建物耐久性への悪影響が想定されるとして、本件湧水を本件土地の隠れたる瑕疵と主張し、Yに対し損害賠償を請求。これに対しYは、隣地での掘削結果や過去本件土地上の居宅で平穏に人が生活していたこと等を挙げ、本件湧水は隠れたる瑕疵にあたらぬと主張しました。
なお、売買契約締結時の重要事項説明書には地盤調査結果によって地盤補強工事が必要との旨の記載はありましたが、地下水に関する記載はありませんでした。

【総評】

河川や池等水系近くの低位地、過去、田や沼だった土地では、地下水の湧出自体は特段珍しくなく、ある程度の湧水量であれば、瑕疵とは認められなかった可能性もある。本件では、地下水の湧出が想定されない丘陵地帯の、しかも非常に浅い位置で地下水が湧出し、建築に支障をきたしたことから、隠れたる瑕疵に該当すると判断されたものと考えられる。

地下水の湧出は、事前にその存否や湧出量を確定するのは難しいが、一定の地域では発生を想定することはできる。仲介にあたっては、水系との距離や過去の利用方法、周辺の地質調査結果やボーリング等から、地下水湧出の可能性が疑われる時は、両当事者に対し適切な助言を行うよう心掛けていただきたい。

【解説】
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)ボーリング調査結果や重機陥没時の状況、透水管からの流水が続いていることから、本件土地の地下約0.5mに地下水脈があり湧水の発生が認められる。
(2)本件土地は周辺環境から見て、地下水位が浅いと想定される土地ではなにかかわらず、地下の浅い位置に地下水脈が存在する特異な土地であり、その結果、宅地として利用するため

