

正しい取引のために

Vol.356

司法書士が登記義務者の本人確認義務を怠り成りすましを看過したケースで、不動産会社の過失も認めた事例

【ケース】

不動産の売買及び仲介業務等を営む株式会社Xは、ある土地建物の所有権を有するという売主Aからそれを買受けるに当たり、登記申請を司法書士であるYに委任しました。その後Yは、本件不動産について、本件売買契約を原因とする所有権移転登記をする旨の登記申請を行い、同申請が受理されたため、XはAに対し、売買代金3500万円等を支払いました。

ところが、提出した登記申請書類には、本件不動産を売買した日及び登記申請の日付が誤って記載されており、委任状の登記義務者欄にはAの署名がなく、さらには委任状の添付したAの印鑑登録証明書は偽造されたものであったことが判明しました。

Xは、委任契約の債務不履行に基づき、前記代金相当額やYに対する報酬などの合計等の支払いを求めました。

【解説】

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容しました。

(1) YはXからAの登記申請書類等の真否及び本人確認を委任されたが、Aの運転免許証にはインクのにじみのようなものがあり、印鑑登録証明書にも印字のずれや消去した文字の残像のようなものがあった。平成21年の東京法務局及び東京司法書士会による注意喚起では、偽造された印鑑登録証明書には氏名や住所等の上書きした部分に消去した文字の残像が一部残っているなどと

(二財)不動産適正取引推進機構

紹介されており、Yとしては司法書士としての知識に照らし、これらが真実なものであるか否か、自称AがA本人であるか否かを証明できる客観的資料の提出をさらに求めるなどの義務があったといふべきである。

(2) XはYに対し本人確認等を委任しているものの、売買によって権利を取得することとなる買主の責任において事前十分な調査を尽くしたとは認め難く、また、Xは売買代金の支払いを登記が完了したときまで待つのではなく、登記申請が受理された時点で自称Aに支払っており、このようにXが登記申請と代金決済を急いだことも本件損害の発生に大きな影響を及ぼしているといえる。よって、X自身の過失も大きいと言わざるを得ないのであり、その過失割合は7割と認めるのが相当である(東京地裁 平成26年11月17日判決)。

【総評】

本判決は、司法書士が本人確認の際、運転免許証や印鑑登録証明書に印字のずれや消去した文字の残像のようなものがあったという不審な痕跡は、平成21年に東京法務局及び東京司法書士会の注意喚起で得られた不正登記事案に該当することを前提に、司法書士には本人確認を怠った過失があると認められた事例です。本人であるかどうかの基本的確認は買主の責務だとし、これを十分果たすことなく司法書士に丸投げした買主の過失相殺を7割とした判断は、注目されます。



民法

Vol.410

店舗賃貸借と同時締結の駐車用地の賃貸借について 更新拒絶を権利濫用として排斥したケース

弁護士 高津 公子



【ご相談】

「店舗(飲食店)を賃借し、同時に近隣の土地を駐車場用地として賃借しています。貸主は今回の更新について、店舗は更新に応じるが、駐車場用地は処分したいので更新を断ると言います。この主張は通用しますか?」

◎前者のためには後者が不可欠

店舗は借地借家法による建物賃貸借契約のため、更新拒絶に正当事由を要しますが(同法28条)、駐車場用地の賃貸借は民法上の賃貸借契約のため、法28条は適用されないと考えられます。ただし、両契約の位置関係や利用状況、契約内容等から賃貸借を対抗できる前者のために後者が不可欠であり、両契約

は事実上一体として締結されたと解される場合は後者の更新拒絶を権利濫用として排斥する法理があります(最高裁三小 平成9年7月1日判決他)。判例で説明しましょう。

平成21年2月28日、AはXに期間5年、賃料月額70万円、使用目的をカラオケ営業とする店舗を賃貸。同日BはXに、期間5年、賃料月額30万、使用目的をカラオケ店舗専用の駐車用地として店舗の隣地を賃貸しました(AとBは同一の相続でそれぞれの物件を取得した親戚関係)。

AとBは平成25年1月23日付けで郵便にて、Xに各契約の期間満了後、契約更新をしない旨を通知し、郵便は同日頃Xに到達しました。同年11月11日、Aは店舗を、Bは隣地をそれぞれ相当額でYに売却し、同日所有権移転登記を経由しました。

Yは各物件の貸主の地位を承継し同

年12月3日、Xに両契約の更新拒絶を通知しました。翌年2月末にはXに両物件の明渡しを請求し、同3月3日使用継続に対する異議を郵送。次いでYはXに主目的には各物件の明渡し、予備的には300万円(補完金)の支払いを受けるのと引き換えに各物件の明け渡しを提訴しました。

一番は「店舗について、平成25年1月23日付通知は法26条1項の要件を充足していない(法は満了1年前から6カ月前)」。25年12月3日の通知も同様で、また正当事由の具備もない。駐車場用地は正当事由が必要であるとは解せられないが、本件店舗は全34室、駐車場用地は30台分であり、市の中心部から離れた立地のため客の多くは自動車で来店するので、付近に相当な駐車場もない本件では前者を更新し後者を更新しない場合、前者の更新の意義が乏しくなり、法が更新拒絶に正当事由を求めた趣旨

が没却される。それゆえ、後者の更新拒絶は権利の濫用として許されない」と、Yの請求をすべて棄却しました(熊本地裁 平成27年2月3日判決)。

二審も当地が用途地域指定でカラオケ店舗の新築が困難となった状況等も考慮し、「Yの補完金額増額(1000万円)を参照しても前者の正当事由は認められず、後者の更新拒絶は権利濫用である」と控訴を棄却しました(福岡高裁 平成27年8月27日判決 判例時報2274号)。前記の最高裁判決等に連なる法理です。本件の場合もこの法理の適用の可否が論点です。

登記

Vol. 74

買戻し特約の登記について②

相馬登記司法調査士事務所(監修 相馬計二)

司法書士 森川 泰夫

「プロローグ」

今回は前号に引き続き「①買戻し特約の権利が行使された場合の登記」「②買戻し期間が満了した場合の登記」等について説明します。

◎買戻しの期間中の第三者の登記

買戻しの期間中であつても、第三者への所有権移転登記をすることができません。買戻しの特約は登記することで、第三者に対してもその効力を対抗できます。そのため、あらかじめ買戻し特約の登記がされていれば、対象不動産の所有権が第三者に移転し、所有権移転登記がされても、買戻し権者はその第三者に対して買戻し権を行使できません。つまり、買戻し権者に不利益を被ることはありません。

◎買戻し特約の移転登記・変更登記

買戻し特約は、不動産取得権としての性格があるため、買戻し特約のみを独立して売買することもできます。買戻し特約の売買による移転登記は、買戻し特約の買主を登記権利者、買戻し特約の売主を登記義務者とする共同申請で行います。

また、買戻し特約の登記をした後に、買戻し特約の登記事項に変更が生じた場合は、その変更登記を行うことができます。

◎買戻し権の行使による所有権移転登記

売主は、買戻しの特約に基づき、買主が支払った売買代金および契約費用を返還して、対象不動産を買い戻すことができます。買戻し権の行使は、現在の買戻し特約の登記名義人が、現在の

対象不動産の所有権登記名義人に対して行います。

買戻し権の行使により、買戻し対象不動産は、売買契約当時の状態で元の売主に移転します。

ただし、登記手続きとしては所有権移転登記の抹消登記を行うのではなく、現在の所有権登記名義人から、現在の買戻し特約の登記名義人への所有権移転登記を行う方法で行います。

登記原因は「買戻」で日付は、買戻し権行使の意思表示が到達した日になります。

買戻し期間経過後に買戻し権を行使することはできませんが、買戻し期間中に行使した買戻し権に基づき、買戻し期間経過後に所有権移転登記を行うことは可能です。

◎買戻し権の抹消登記

買戻し特約を解除したり、買戻し期

間が満了した場合は、買戻し特約の登記を抹消することになります。買戻し特約の抹消の登記は、買戻し対象不動産の現在の所有権登記名義人を登記権利者、現在の買戻し特約の登記名義人を登記義務者として行います。

また、買戻し期間が満了した買戻し特約が、登記記録上残っていることを見かけます。登記記録上買戻し期間が満了していても、買戻し期間中に買戻し権を行使したか等は、登記記録上だけでは不明確です。必要なくなった買戻し特約の登記は、後日のトラブル防止のため、速やかに抹消登記を行うべきです。

詳細については最寄りの司法書士にご相談ください。



不動産に関する税金の改正について②

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28年度税制改正のうち、不動産に関するものについて教えてください。

※以下の内容は平成27年12月24日に閣議決定された「平成28年度税制改正大綱」によるものであり、各法案の成立過程において変更が生じた場合、後日このコーナーでお知らせします。

◎平成30年3月31日まで

延長される特例について

以下の特例が、平成30年3月31日まで延長されます。

●登録免許税

①個人が、宅地建物取引業者により一定の増改築等が行われた一定の住宅用家屋を取得する場合、所有権の移転登記の税率を0.1%(一般住宅0.3%)に軽減する特例。

減する特例。

②認定住宅(長期優良住宅・低炭素住宅)

に対する所有権保存登記・所有権移転登記の税率を0.1%(戸建ての長期優良住宅の移転登記は0.2%)に軽減する特例。

●不動産取得税

①新築後1年(本則6カ月)を経過しても分譲されていない住宅は、分譲業者である宅地建物取引業者等が取得したものとし、課税する特例。

②新築住宅特例適用住宅用土地の減額

(住宅の床面積の2倍、ただし200㎡が限度)について、土地を取得した日から3年(本則2年)に住宅を新築した場合とする特例。

③認定長期優良住宅を新築または取得

(未使用のものに限る)した場合、課税標準である固定資産税評価額から1300万円(本則1200万円)を控除する特例。

●固定資産税の減税

①一定の新築住宅について、3年度間(または5年度間/3階建て以上の耐火住宅)、120㎡までの住宅部分の税額が2分の1減税される特例。なお、新築の認定長期優良住宅は、5年度間(または7年度間)減税される。

②昭和57年1月1日以前から存在していた既存住宅で、一定の耐震改修工事(工事費50万円超)を施したものは、翌年度分に限り、120㎡までの税額が2分の1減額される特例。

③新築された日から10年を経過しており、高齢者要介護(要支援)の認定を受けている者・障害者が居住する既存住宅(賃貸を除く、延50㎡以上)で、一定のバリアフリー改修工事(工事費50万円超)を施したものは、翌年度分に限り、100㎡までの税額が3分の1減額される特例。

④平成20年1月1日以前から存在してい

た既存住宅(賃貸を除く、延50㎡以上)で、一定の省エネ改修工事(工事費50万円超)を施したものは、翌年度分限り、120㎡までの税額が3分の1減額される特例。

◎平成29年12月31日まで

延長される特例について

以下の特例が、平成29年12月31日まで延長されます。

- ・特定の居住用財産の買換え特例。
- ・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。
- ・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。

◎減価償却について

平成28年4月1日以後に取得する建物付属設備および構築物の償却方法は、定額法に限られます。

また、サービス付き高齢者向け賃貸住宅について、割増償却率を10%(または14%：耐用年数が35年以上)とし、平成29年3月31日まで延長されます。