

登記

Vol.50

古い抵当権登記が残っている場合の、 抹消登記について

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」

必要があったので、登記簿謄本をとったところ、大正時代の古い抵当権登記が残っていることを発見しました。父親や祖父などに聞いても、抵当権者が誰であるかはつきりせず、行方不明の状態となっています。

今回はこのような場合に、抵当権の抹消登記を行う方法を説明します。

◎不動産所有者が単独で 抵当権抹消登記申請を行う場合

一般に、抵当権の抹消登記申請は原則、不動産の所有者(登記権利者)と抵当権者(登記義務者)が共同して行うものとされています。しかし、抵当権者が行方不明である今回の場合は、共同での抵当権抹消登記申請が出来ません。抵当権者が行方不明の場合は、債権の弁済期から20年が経過した後、債権・利息・損害金の全額を法務局に「供託」すれば、不動産所有者単独で、その抵当権登記を抹消することが認められています。

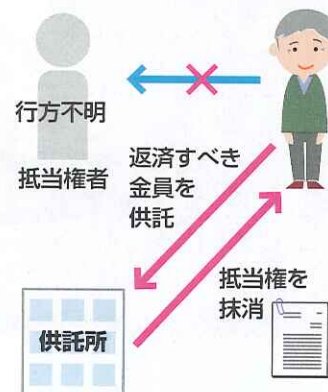
◎単独で抹消登記する場合の必要書類

不動産所有者が単独で、その抵当権登記を抹消する場合に必要な書類は、①抵当権者の行方不明を証する書面、②債権の弁済期を証する書面および③「供託書正本」です。

① 抵当権者の行方不明を証する書面

(ア)「抵当権者が登記簿上の住所に居住してい

「供託」による抵当権抹消登記



ないことを市区町村長が証明した書類」または(イ)「抵当権者の登記簿上の住所に配達証明付書留で郵送した、債権の受領催告書が不到達であったことの書面」のほか、(ウ)「民生委員が作成した、抵当権者が登記簿上の住所に居住していないことを証する書面」とされています。

抵当権者が法人の場合は、法人の閉鎖登記簿の保存期間が20年と短いため、当該法人の所在地を管轄する登記所で調査した結果を報告した書面(印鑑証明書付)を提出します。

② 債権の弁済期を証する書面

昭和39年の不動産登記法改正施行前の抵当権の場合、債権の弁済期の定めがあれば弁済期が登記されているため、登記簿上弁済期は明らかです。しかし、改正法施行後の抵当権設定登記の場合は、債権の弁済期の定めがあっても、弁済期の登記はされないため、弁済期の記載のある、金銭消費貸借契約書を添付する必要があります。

③ 供託書正本

債権・利息・損害金の全額を供託したことを証する書面のことです。利息は、債権成立の日から弁済期までの利息、損害金は弁済期の翌日から供託をする日までの損害金です。登記簿に利息の定め、損害金の定めがない場合は利息、損害金ともに年6分の率による計算となります。

民事法

Vol.386

相続放棄した相続人を後に特別縁故者と認め、(管理経費を除く)相続財産全部を 分与したケース

弁護士 高津 公子

「相談」

「手広く事業を展開していたAが死亡しました。業務上の債務が膨大だったため、相続人である妻Bと実母Cは慌てて(3ヵ月以内)に家裁に相続放棄を申述。兄弟もないので相続人不存在として相続財産管理人が選任され、清算が進行中です。その後Aの事業上の債務を引き継ぐ者が現れ、同人がAの業務上の債務を引き受け、BCは同債務の引き受けを免除されました。いったん相続放棄したBCが自宅やAの個人預金を取り戻す手段はありませんか?」



会福祉法人への分与の審判が多数出ています。例えば、唯一の子Xが相続債権者からの請求を危惧して相続放棄を申述。X

◎生活支援等により特別縁故者に

相続の承認および放棄の効力は確定的で、民法919条1項が定める3ヵ月の期間内でも撤回できません(一般規定による無効、取り消しは可。同条2項)。本件は業務関連の債務が膨大だったことにより放棄したもので、放棄に錯誤はなく無効の主張はできません。

従来は法定の相続人がいない相続財産は国庫に帰属するのみでした。故人と深い縁故を持つ内縁の妻や事実上の養子に相続財産を取得させるには遺言という方法がありますが未だ少数です。昭和37年の民法改正で相続財産の特別縁故者への分与の審判(民958条の3)が創設され、「相続権主張催告期間満了後3ヵ月内に被相続人と生計を同じくしていた者、療養看護に努めた者その他特別の縁故のあった者の請求により家庭裁判所は清算後残存すべき相続財産の全部又は一部を与えることができる」としました。これにより、内縁の妻、事実上の養子、事実上の養親、長年寄り添った教え子、援助を続けた会社経営者、市町村、菩提寺、学校法人、社

は相続財産清算終了時に特別縁故者として相続財産分与を請求し、家裁は請求を却下。Xの即時抗告で、二審はXが被相続人と長年同居し別居後も頻りに訪れ生活を支援した事情を認定し、Xを特別縁故者と認め、原審判を取り消し、管理経費を除く相続財産全部を分与(平成18年7月20日 広島高裁岡山支部決定)したケースがあり、現在これが通説です。全員が放棄すると相続人不存在で清算が開始されますが、同居や看護を尽くす等の要件を満たせば、元相続人を特別縁故者と認定し、分与を認め得るという法理です。

最近の事例で、Yが会社の代表取締役として会社の連携保証債務29億7000万円を負ったため、妻と長男が相続を放棄し兄弟も放棄。その後、新代表取締役が連帯保証債務を肩代わりし、妻と長男が保証債務を免除され改めて特別縁故者としてYの相続財産分与を請求。裁判所は妻らの同居援助介護を認め(相続財産管理人への経費を除く)遺産全部の分与(妻不動産と預金二分の長男預金二分の二)を認容(平成25年11月22日 神戸家裁尼崎支部審判)。

本件でも、放棄後の元相続人が同居看護援助等の実績を示して民法958条の3第2項の期限内に特別縁故者として家裁に分与請求が可能です。

税務

Vol.344

不動産に関する 税金の改正について①

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26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2013年12月12日に閣議決定された「平成26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。

◎不動産の取得時の税金について

●住宅ローン控除

既存(中古)住宅を取得した場合、経過年数(築20年、マンション等は築25年)を超えていても、既に耐震補強工事が行われており、地震に対する安全性にかかる基準に適合することが証明されていれば、住宅ローン控除が適用できました。

改正では、①耐震基準に適合しない既存住宅を取得し、②その既存住宅の取得の日までに耐震改修工事の申請等をし、③買主が居住を開始する日までに耐震改修工事を完了している場合も適用が可能となります。

●登録免許税

・個人が、宅地建物取引業者(買取再販事業者)により一定の質の向上を図るための改修工事が行われた中古住宅を取得する場合、所有権の移転登記の税率が、0.1% (一般住宅0.3%)に軽減される特例が新設されます(平成26年4月1日～同28年3月31日まで)。

・認定住宅(認定長期優良住宅・認定低炭素住宅)に対する税率を軽減する特例の適用期限が2年間延長されます(左下表参照)。

◎不動産取得税の特例

①新耐震基準に適合しない中古住宅を取得し、入居前に新耐震基準に適合するための改修を実施する場合、課税標準から350万円(

表 登録免許税・自己居住用住宅に対する軽減税率

	一般住宅	認定長期 優良住宅	認定低炭素住宅
所有権保存登記	0.15%	0.1%	0.1%
売買による所有 権移転登記	0.3%	マンション0.1% (戸建住宅0.2%)	0.1%
適用期限	平成27年 3月31日まで	平成28年3月31日まで延長	
住宅ローンの 抵当権設定登記	0.1%		
適用期限	平成27年3月31日まで		

1200万円を控除する特例が新設されます。

②新築後1年(本則6ヵ月)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みなして課税する特例がありますが、平成28年3月31日まで2年間延長されます。

③新築住宅特例適用住宅用地の減額(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)以内に住宅を新築した場合とする特例がありますが、平成28年3月31日まで2年間延長されます。

④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)を控除する特例がありますが、平成28年3月31日まで2年間延長されます。

正しい取引のために

Vol.332

建築基準法違反の建物であるとの説明が なかったとする説明義務違反による 損害賠償請求が棄却された事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

不動産賃貸業を営む買主Xは、平成20年6月25日、第三者に賃貸する目的で、売主Y1から建物を、Y1他2名から土地を、それぞれ瑕疵担保責任免責の条件で買い受けました。契約に際し、Y1らは媒介会社Y2に、Xは別会社に媒介を依頼しました。

残金決済後、Xが建物の改築のため測量したところ、建物の建築基準法違反を認識。Xはこれを理由に建物代金と同違反を前提とした建物価格の差額を、Y1とY2に連帯し支払うよう提訴しました。

【解説】

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求をすべて棄却しました。

(1)何ら契約関係のないX・Y2間に、債務不履行責任の問題が生じるとは解されないから、債務不履行によるY2への損害賠償請求は理由がない。

(2)宅建業法35条は、媒介会社が、ある事実が売買当事者にとって契約締結を決定する上で重要な事項と認識し、かつ、同事実の存在を知った場合、信義則上、仲介契約関係にない売買当事者にも、同事実の存在の説明義務を負う場合があると解される。

しかし、Y2は、建築確認申請時に車庫部分による容積率緩和を受けたこと、検査済証が未取得なこと、車庫部分が事務所・店舗となつていないこと、再建築時等で現在と同規模の建物は建築できない場合があることを重説に記載し説明しており、Xが容積率違反の可能性を認識するに十分なものであった。建ぺい率違反も、契約後の測量等により判明したものであり、また、Xは容積率・建ぺい率が違反

【総評】

土地建物契約で、建築基準法上の違反の有無を確定できないケースがあります。通常、媒介会社には、測量や売買対象建物の建築面積の算定は求められていませんが、買主からの質問や購入目的によっては、宅建業法第35条にもとづく調査説明項目に該当すると判断されることを念頭に媒介業務を行うことが重要です。

