

登記

Vol.71

不動産登記令等の改正による 添付書類の変更等について

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」

会社・法人等が申請人となる場合の不動産登記の添付書類が、平成27年11月2日以降受付日より変更となりました。今回はその内容について説明します。

◎資格証明書の取扱いの変更

不動産の登記申請をする場合、従来は申請人が会社・法人であれば、その法人の発行後3か月以内の「代表者の資格を証する書面」(会社・法人または代表者事項証明書)を添付する必要がありました。

それが「不動産登記令等の一部を改正する政令(平成27年政令第262号)および不動産登記規則等の一部を改正する省令(平成27年法務省令第43号)」により、添付書類が変更されました。平成27年11月2日以後受付分の不動産登記申請については、当該会社・法人の代表者の資格を証する書面の添付に代えて、原則として登記申請書に「会社法人等番号」を記載することが必要となりました。

ただし、代表者の資格を確認することができない「発行後1か月以内の代表者の資格を証する書面」を添付する場合には、会社法人等番号の記載は不要となります。

◎会社法人等番号とは

会社法人等番号とは、会社・法人の登記簿に記載されている「12桁の数字」のことです。

なお、マイナンバー制度により「会社・法人のマイナンバー」が指定されますが、「会社・法人のマイナンバー」は、この12桁の会社法人等番号の前にさらに1桁の数字を加えた13桁の数字になります。会社法人等番号や会社・法人のマイナンバーは、個人のマイナンバーと異なり、一般に

登記申請書(記載例)

登記の目的	所有権移転
原因	平成27年11月1日売買
権利者	〇〇市〇〇町一丁目5番6号 株式会社〇〇 (会社法人等番号1234-56-789012)
義務者	代表取締役 甲野一郎 〇〇郡〇〇町〇〇34番地 一般社団法人〇〇 (会社法人等番号1234-56-789011)
添付情報	代表理事 乙野次郎
登記識別情報(登記済証)	登記原因証明情報
会社法人等番号	代理権限証明情報 印鑑証明書 住所証明情報

公開されているものです。

◎その他の添付書類の取扱い

会社・法人が登記権利者となる所有権移転登記について、「会社法人等番号」を記載すること、会社・法人の住所証明書の添付を省略することが出来ます。

また、会社・法人の商号変更や本店移転、吸収合併等による権利承継があった場合の不動産の登記申請についても、会社法人等番号を記載することで、会社・法人の添付を省略することが出来ます。

ただし、会社・法人登記がコンピュータ化される以前に、商号変更や本店移転、吸収合併等を行っていましたが、不動産登記の変更が未了というケースもあります。こうした場合は、変更の履歴を確認するために、会社・法人の「閉鎖事項証明書」または「閉鎖簿本」を添付する必要があります。

民事法

Vol.407

借地権の無断譲渡について 背信行為と認めると足りない特段の事情がある と解除の効力を否定したケース

弁護士 高津 公子

「ご相談」

「個人に土地を貸したところ、いつの間にか借主が法人に変わっていました。借地権の無断譲渡になりませんか？」

◎登記抹消との均衡を失する

民法第612条は賃借権の無断譲渡または転貸を禁止し(1項)、第三者に使用収益させたときは契約を解除できる(2項)と定めます。本件で個人が賃借した土地上に建物を建築後、売買を登記原因として所有権が個人から法人に移転した旨の登記が経由されると典型的な無断譲渡として解除権が発生します。

一方で、判例は最高裁二小昭和28年9月25日判決(部分の譲渡を先例に解除制限法理を確立しています。賃借は信頼を基礎とする継続的法律関係であるから、継続に堪えない背信的行為があれば格別、背信行為と認めるに足りない特段の事情があるときは同条の解除権は発生しない(右記判決)というものです。

最近の最高裁判決で説明しましょう。Bは平成10年9月、地権者A(寺)の承諾を得て借地人から木造二階建建物(本件建物)と敷地の借地権(普通建物所有目的)を買受けて、平成18年7月借地契約を更新し、期間を同年5月1日から20年と約定しました。Bは不動産管理等を営むC株式会社(資本金1億円)の株式を73.3%所有する役員であり、Cは結婚式場等を運営するD株式会社ホールディングス(資本金232億円)の完全子会社です。

Bに先立ち、CおよびDはAから本件借地に隣接する(結婚式場を含む)広範囲な土地を賃借済みであり、本件建物は購入時からCおよびDの会議室として使用していました。CDらは平成22年7月頃までに本件借地をBからCに譲



渡し、CDらの従前の借地と合わせて約1000㎡の敷地にCが大規模な堅固建物を建築する計画を立案しました。

平成22年10月12日、BがCに本件建物を代金6億6200万円で購入し、同年12月9日その旨の所有権移転登記を経由。本件建物の使用状態は売買後も変更なく、地代もB名義で送金していました。平成24年2月13日、BはAに本件借地権をBがCに譲渡し契約目的を堅固建物所有に変更する承諾を要請。Aは同年3月16日頃に本件譲渡を知り、Bに書面で無断譲渡による契約解除の意思表示を通告しました。BとCは同年4月24日、原因錯誤で本件建物の所有権移転登記を抹消。AはBに対し建物収去土地明渡請求訴訟を提起しました。

一審ではAの請求を棄却。Aの控訴で東京高裁は無断譲渡の事実を認定した上、登記を抹消した事実を背信性の軽減と評価し、建物使用状態に変更がないこと、代金約6億円は全額借地権の評価と解されること、土地の明渡しでBは同額の損失を、Aは同額の利得をそれぞれ受ける結果となり、登記抹消との均衡をいささか失すると説示し、契約の解除権を生じさせるほどの背信行為であると認めるに足りない特段の事情があるとAの控訴を棄却しました(東京高裁 平成25年10月15日判決 判例時報2268号)。

本件も、特段の事情の存否が争点となるでしょう。

税務

Vol.365

マイナンバーの利用開始時期について

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】

マイナンバー制度が開始されましたが、税務署に提出する書類に、マイナンバーを記載しなければならなくなるのは、いつからでしょうか。教えてください。

◎記載が必要となる申告書等

申告書等に個人番号・法人番号（マイナンバー）の記載が必要となるのは表の通りです。ただし、今後取扱いが変わる可能性もあります。

●平成27年分の給与所得の年末調整について

毎年1月31日までに税務署に提出する給与所得の源泉徴収票については、平成28年分の給与所得からなので、平成29年1月31日までに提出する分からマイナンバーの記載が必要となります。

表 マイナンバーの記載が必要となる申告書と時期

税目	番号の記載対象
所得税・贈与税	平成28年分の申告書から（※）
法人税	平成28年1月1日以降に開始する事業年度に係る申告書から
消費税	平成28年1月1日以降に開始する課税期間に係る申告書から
相続税	平成28年1月1日以降の相続（または遺贈）に係る申告書から
酒税・間接諸税	平成28年1月分の申告書から
法定調書	平成28年1月以降の金銭等の支払い等に係るものから
申請書・届出書	平成28年1月以降に提出するものから

（※）平成29年以降に提出するものから。ただし、平成28年分の準確定申告にあっては、平成28年中に提出するものから記載が必要となる。

◎記載が不要となる書類について

平成27年10月2日の改正により、従業員等の支払いを受ける方に交付する源泉徴収票等については、マイナンバーを記載しないことになりました。これは、記載されると、マイナンバーが漏えいする恐れがあり、それを防止するためです。ただし、これらの書類でも、税務署に提出するものはマイナンバーの記載が必要となります。つまり、平成28年分から、源泉徴収票はマイナンバーを記載したもの（税務署提出用）・しないもの（本人交付用）の両方を作成しなければなりません。なお、従業員等本人から求めがあった場合には記載することも可能です。

本人交付用の場合は、マイナンバーの記載が不要となる書類

- 給与所得の源泉徴収票
- 退職所得の源泉徴収票
- 公的年金等の源泉徴収票
- 配当等とみなす金額に関する支払通知書
- オープン型証券投資信託収益の分配の支払通知書
- 上場株式配当等の支払いに関する通知書
- 特定口座年間取引報告書等

正しい取引のために

Vol.353

老朽化した空調設備が、売買において予定されていた品質・性能を欠いていたということとはできないとされた事例

（二財）不動産適正取引推進機構

【ケース】

Xは、賃貸目的で、宅建業者Y1の仲介により、昭和57年築のオフィスビルの2つのフロアを瑕疵担保免責を条件に9000万円で購入しました。引渡し後、空室であった1フロアで電力を消費していることが判りましたが、原因は屋上のフロア用室外機の待機電力でした。

Xは、「空調設備は、一般的耐用年数の2倍近い年数を経ている上、製造者は既に廃業し、故障した場合は修理不能という隠れた瑕疵があり、説明しないことは悪意であつて、瑕疵免責特約に基づく免責は認められない」また「宅建業者は、重要事項説明で空調設備の瑕疵について説明すべき義務を負っていたにもかかわらず、故意又は過失によりその説明を怠ったので、不法行為に基づき、Xの被った損害を賠償する責任を負う」と主張して、売主Y2および宅建業者に対して、空調設備取替え費用等の2450万円の損害賠償を請求しました。

【総評】

本件判決は、宅建業者の調査・説明義務に関する重要な判断を示したものです。宅建業者は、価格決定の根拠を説明できる程度に建物状況を調査すべき義務を負い、その調査結果を買主に説明すべきである東京地裁 平成24年11月7日判決」と判示した例もありますので、設備機器の調査を安易に省略することは好ましくありません。

仲介活動において、機器設備の耐用年数や修繕の可否等が説明されることは少ないものと想定されますが、紛争の未然防止のためには、宅建業者から買主に対し、「付属設備も建物同様に経年劣化がある」との説明をしておくことが望まれます。

【解説】

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却しました。

（1）新築から長期間が経過したテナントビルの売買において、付帯する空調設備も相応の経年劣化があることは容易に想定し得るもので、売買において予定されていた品質・性能を欠いていたというだけでは、民法570条にいう瑕疵があるといふことはできない。

（2）宅建業者は、通常の注意をもって取引物件の現状を目視により観察しその範囲で買主に説明すれば足り、これを超えた取引物件の品質、性能等についてまで調査、説明すべき義務を当然には負わないというべきで、空調設備について経年劣化に伴う問題点があることは、Xにおいて容易に想定し得たのであるから、宅建業者が調査・説明すべき義務を負っていたとはいえない（東京地裁 平成26年5月23日判決）。

空室の電力消費が判明。
フロア用室外機が原因

