

わかりやすく解説

民法

不動産は商人間の留置権（商法521条）の 目的の「物」に当たる

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「商人間の留置権の目的物は、債務者の所有する物または有価証券で、物は動産に限られる」と大学で教わりました。最近、最高裁が「不動産も対象となる」と判断したそうですが本当ですか？」

◎ 商法521条は留置権の目的物として不動産を除外していない

※ 商法521条と不動産について、初めての最高裁判決です。

民事留置権（民法295条）は他人の物の占有権は物に関して生じた債権を有するときは弁済を受けるまで物を

※ 商法521条抜粋

商人間においてその双方のために商行為となる行為によって生じた債権が弁済期にあるときは、債権者は、弁済を受けるまで、その債務者との商行為によって自己の占有に属した債務者の所有する物又は有価証券を留置することができる。

を留置することができる、土地およびその定着物是不動産、不動産以外の物は全て動産（同法86条）と明記し、民事留置権の目的物が不動産を含むことを明示しています。

商事留置権（商法521条）は商人間取引の特則ですが、商法には物を定義する条文がないため、明治23年の旧商法以来議論がありました。

起源は中世イタリアの商習慣に由来し、ドイツ旧商法や現行ドイツ商法典は明文で商事留置権の対象を動産と有価証券と限定しています。旧商法（明治23年）はドイツ法の系譜でした。現行商法521条は明治32年の商法（明治44年改正）に由来し、不動産を除外しているものとは解されません。しかし下級審裁判例は不動産を含むなどとする除外説と、不動産を含むとする包含説に分かれています。

除外説の立場をとる東京高裁の平

成8年5月28日判決が説く「登記の順位により定まるのを原則とする不動産取引に関する法制度の中に、不動産に目的物の牽連性^{けんれんせい}さえも要件としない商人間の留置権を認めることは取引の安全を著しく害する」との危惧や、先行する抵当権が後行の商人間留置権に事実上優先される問題等から、包含説の立場からも独立の占有を否定したり抵当権者には対抗できない等、事実上の否定例が多くありました。

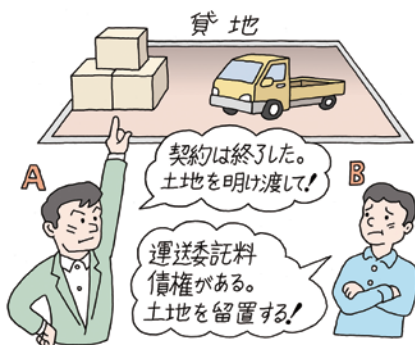
本件の概要は左のとおりです。

平成18年12月、生コンクリート製造会社Aが一般貨物自動車運送事業会社Bに土地を賃貸して引き渡し後、同契約が平成26年5月、Aからの解除により終了しました。Bは賃貸借契約の終了前からAとの間の運送委託契約によつて生じた弁済期にある運送委託料債権を有しています。

AがBに所有権に基づく本件土地

の明渡しを提訴し、Bは運送委託料債権を被担保債権とする商法521条の留置権の成立を主張して反論。原審は留置権の成立を認め、Aが上告。「不動産は521条の物に当たらないのに本件土地に留置権の成立を認めた原審の判断は誤りがある」と主張しました。最高裁二小は「民法は物を不動産および動産と定め、留置権の目的物を物と定めた。商法521条は留置権の目的物を物または有価証券と定め不動産を除外していない。不動産を対象とする商人間の取引が広く行われている実情から不動産は商人間の留置権の目的物として定める物に当たると解するのが相当である」と初めて判示しました（最高裁一小 平成29年12月14日判決 最高裁ホームページ、判例時報2368号）。

今後の商事留置権の指針となる重要な判決です。



実際にあった

判例から

重要事項説明書に高さ制限の記載漏れがあつたが、説明はされていたとして 買主の損害賠償請求を棄却した事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

平成14年に個人である売主Y1は、8階建てで、高さ23・5mの新築マンションの6階の2室を購入しました。本件マンション所在地域は2年後に16m第二種高度地区に指定され、絶対高さ制限によって本件マンションは既存不適格建築物になりました。

平成25年6月、個人である買主Xは、媒介会社Y2の媒介で本件マンションをY1から購入しました。

重要事項説明書の作成に当たり、Y2は所属協会のホームページから雛形をダウンロードし、「地区・街区等その他の地域地区等」の欄には「第二種高度地区」と入力し、建築物の高さの制限の欄の「絶対高さ制限」は、「空欄・10m・12m・無」からの選択でしたが、空欄

には「16m」と入力できなかったため、後で手書きするつもりで空欄を選択して印刷しましたが、空欄のままXに交付してしまいました。

Xは平成27年、マンションが既存不適格であり、建替え時に6階以上は再築できないため契約の目的が達成できず、Y1らが高さ制限および既存不適格建物であることとを説明しなかったことは不法行為・債務不履行に該当すると主張して、仲介手数料、建替え時に減少する床面積の価値相当額などの賠償を請求しました。

これに対しY2は、重要事項説明書への記載漏れは認めるが、説明の際にY2が高さ制限について口頭で説明していたから告知義務違反はなく、一級建築士であるXは、都市計画法の知識は豊富で当該事実は知っていた、などとして争

いました。

【解説】

裁判所は、次の通り判示し、Xの請求を棄却しました。

(1) Y1には高さ制限および既存不適格を認識していた証拠はない。
(2) Y2が、同様の高さ制限のある他の媒介事案において、重要事項説明書の高さ制限の欄に手書きで16mと記載し、口頭で説明している等の認定事実を総合すると、Y2は高さ制限を説明したと認められる。

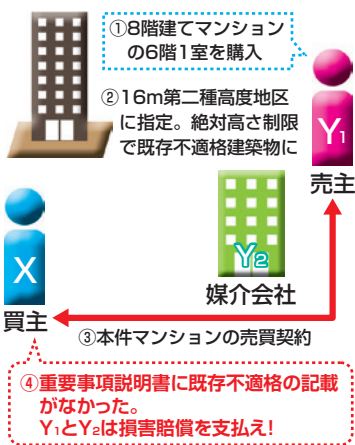
(3) Xは、重要事項説明書に記載がなく、口頭説明のみでは告知義務違反になると主張するが、宅建事業者が説明すべき方法およびその程度は、買主が一般消費者か、宅建事業者などの属性等を勘案し、買主が当該契約を締結するか否かを的確に判断し意思決定が

できることを要するところ、Xは一級建築士でキャリアも長く、高さ制限および既存不適格について正確な知識と理解があり、本件物件の状況を正確に理解し、これを購入するか否かの意思決定ができたと認めるのが相当であり、Xの主張には理由がない。

(4) 重要事項説明書に高さ制限の記載がないことで、Y2が宅地建物取引業法35条違反の罰則等を受けたとしても、それが直ちに民法上の不法行為責任や債務不履行責任を構成するとは考えるのは相当ではない。

【総評】

本件は、重要事項説明書の記載漏れに係るトラブルですが、媒介会社の不注意が招いたものともいえ、口頭で説明したことの立証ができなければ、民事上の責任を負う可能性もあったと思われます。作成後の確認作業の徹底が望まれるところです。



知っておきたい

登記の仕組み /

不正登記防止申出について

司法書士法人相馬司法事務所 司法書士 横瀬 健蔵

【プロローグ】

近頃、新聞・テレビ等で「不正……」というニュースを見聞きしますが、登記の場面でも登記名義人本人に成り済まして登記申請をするという事案が時々あります。

例えば、登記済権利証や印鑑カード等が盗難に遭い、これらを使用して登記名義人本人に成り済まして不動産を転売されたなどの事案です。

このような場合に備え「不正登記防止申出」という制度があります。今回はこの制度について説明します。

◎不正登記防止申出をすることができる場合

登記済権利証や印鑑カード等が盗

難に遭い、不正に登記申請がなされる恐れがある等、犯罪につながる危険性がある場合に申出できます。

◎申出の方法

●登記名義人またはその代表者もしくは代理人が不動産を管轄する法務局に出頭。

●申出書（書面）に必要な事項（①申出人の表示「住所・氏名・連絡先電話番号」、本人が出頭できない場合は②代理人の表示、③不動産の表示、④申出の事由、⑤被害届・告訴の有無等）を記載の上、押印、申出人の印鑑証明書を添付し提出。

※申出書は法務局で入手可能。

※申出人が法人の場合は当該法人の代表者の資格を証する書面を添付。

※代理人による申出の場合は、代理権限証書を添付。

以上の方法によるので、郵送での申出

はできません。なお、印鑑証明書の添付ではなく運転免許証等の提示でも申出できます。

なお、犯罪等につながる危険性があることから、警察への被害届や市区町村へ印鑑証明書の発行停止について依頼する等の措置も必要です。

◎申出があった場合の法務局の対応

不正登記防止申出があり、その申出に係る登記の申請があった場合、法務局から申出人等に登記の申請があった旨の電話連絡が入ります。その後、登記官による本人確認が行われますがこの時登記官は申請人の本人確認をするのであつて、登記の申請意思を確認するわけではありません。この結果、本人以外の者が申請していると判断した場合に当該申請が却下されることとなります。

◎まとめ

不正登記防止申出の対応期間は3カ月間であり、その後も引続き申出をすることは可能ですが、自動更新はされませんので注意してください。

また、不正登記防止申出は本人確認をする契機となるもので、申出したからといって登記申請が却下されるものではありませんし、申請意思の確認をするものでもありませんので注意が必要です。



登記済権利証や印鑑カード等が盗難に遭い、不正な登記申請がなされる場合も……

おさえおきたい 税務知識

家族信託の税金について

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

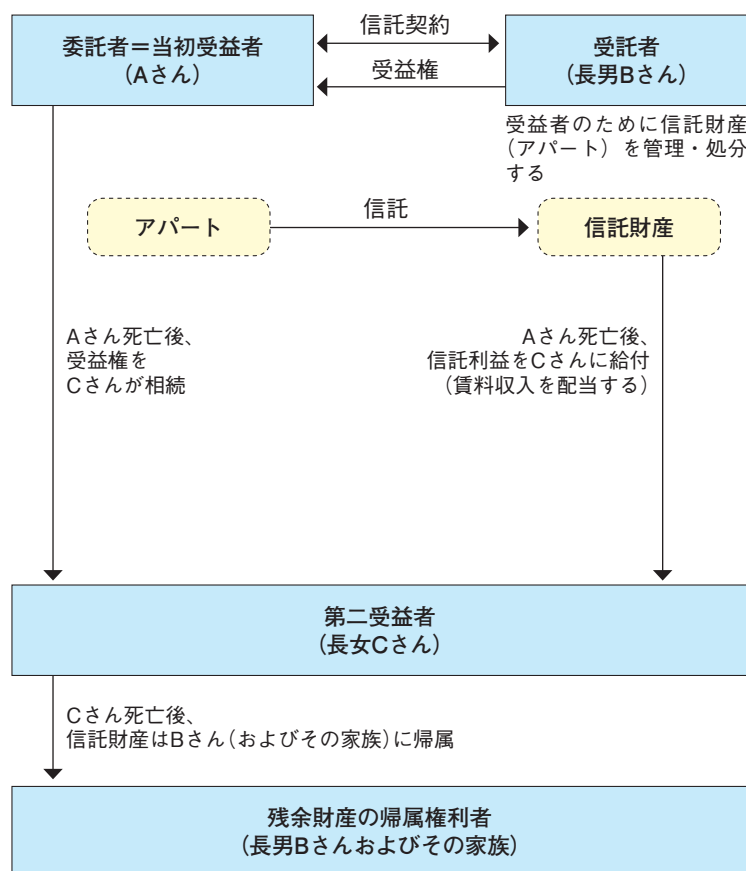
【ご相談】

「アパート経営をされているお客さま（Aさん）から、障害のある長女（Cさん）の将来が心配なので、今のうちに長男（Bさん）にアパートを家族信託しておきたい、という相談を受けました。この場合、税金はどうなるのでしょうか」

◎家族信託について

商事信託（受託者が信託報酬を得て、営業として行う信託）ではなく、非営利の信託を民事信託といい、その中でも家族等（家族が設立した一般社団法人等を含む）を受託者とするものを「家族信託」といいます。また、ご質問のように、委託者（Aさん）が生存中に、自らを受益者とする信託契約を設定し効力を発生させ、委託者が死亡した

家族信託の仕組み



ときに、指定した者（Cさん）に信託受益権を承継させる仕組みを「遺言代用信託」といいます。なお、遺言とは違

い、2次相続（Cさんの死亡）後の信託財産の帰属先も指定することができます。

◎信託設定時の税金

信託設定時は、委託者＝受益者（Aさん）です。これを自益信託といいます。自益信託は、資産の譲渡には該当しないので、課税関係は生じません。登録免許税は、建物は0・4％、土地0・3％（信託の登記）です。不動産取得税は、形式的な所有権の移転のため非課税です。

◎信託運用時の税金

信託設定の翌年から、固定資産税は受託者（Bさん）が納税義務者となります。受託者が得る報酬は、適正額でなければならず、受託者の所得として課税されます。信託財産（アパート）から生じる収益・費用は、受益者（Aさん・Cさん）の不動産所得として申告します。ただし、租税回避防止から、信託による不動産所得の損失の金額は生じなかったこととされ、他の所得との損益通算はできません。大規模修繕等を行う場合は注意してください。

◎信託受益権の相続時

Aさんが死亡し、受益権をCさんが相続した際は、相続税の課税対象となります。信託受益権の評価は、その信託財産を構成する建物・土地の評価額です。