

shiga

商工連会報

9

September 2017
vol.319

特集

経営ワンポイントアドバイス

【経営法務】

「不動産取引におけるトラブル事例とその対策」

商工会の取り組み

女性のプチ起業支援(大津北商工会)

支援事例紹介

「行きます・聞きます・提案します！」

(有)こだわり卵(湖南省商工会)

Contents

- ◇【経営法務】「不動産取引におけるトラブル事例とその対策」……………P2,3
- ◇滋賀労働局「育児・介護休業法の改正」／産業雇用安定センター……………P4
- ◇発明協会……………P5
- ◇福祉共済／ビジネス総合保険……………P6
- ◇びわ湖Free Wi-Fi……………P7
- ◇業務改善助成金……………P8
- ◇【商工会の取り組み】女性のプチ起業支援(大津北商工会)……………P9
- ◇行きます・聞きます・提案します～支援事例紹介～……………P10
- ◆【(有)こだわり卵】(湖南省商工会)

経営法務—不動産取引におけるトラブル事例とそ

■はじめに

今回は、不動産取引でよくあるトラブル事例をもとに、その対策や法律知識について紹介させていただきます。

■不動産トラブル事例①

買った土地がいつの間にか他人の所有となっていた…

売主Aが、ある不動産(土地や建物)を、買主Bに売却した後、同じ不動産を、今度は、買主Cに売却しました。これを二重譲渡と言います。



果たして、このようなことが現実に可能なのでしょうか？
不動産の所有者は、不動産登記制度により、誰でも確認することができるようになっています。逆に言えば、登記をしなければ、ご自身が所有者であることを証明できません。今回のケースでは、買主Bは、登記費用がもったいないと考え、不動産の名義変更(登記)をしていませんでした。

なお、民法では、以下のように規定されています。
(不動産に関する物権の変動の対抗要件)

「民法177条 不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法(平成十六年法律第百二十三号)その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、第三者に対抗することができない。」

条文を簡略化して説明しますと、「不動産を買ったら、登記をしなければ、売主や買主以外の第三者に対し、その不動産が自分のものであることを主張できませんよ。」という意味です。

上記により、売主Aが、買主Bが登記を変更していないことを悪用すれば、買主Bとの売買契約を隠して、買主Cに売却できてしまうのです。

→ このトラブルから学べること

不動産を買ったら、必ず登記をすること。上記のように二重譲渡された場合は先に登記をした方が勝ちます。つまり、上記のケースでは、Cが登記をすれば、Bではなく、Cが所有者であると認定されます。登記をするには登録免許税等の実費のほか、司法書士に依頼した場合には、司法書士の報酬がかかりますが、ご自身の権利を守るためですので、保険として捉えられてはいかがでしょうか？

参考：不動産登記とは？

不動産登記は、わたしたちの大切な財産である土地や建物の所在・面積のほか、所有者の住所・氏名などを

公の帳簿(登記簿)に記載し、これを一般公開することにより、権利関係などの状況が誰にでもわかるようにし、取引の安全と円滑をはかる役割を果たしています。(法務省のWEBサイトより)

■不動産トラブル事例②

土地を買ったけど、建物が建てられない…

土地は、所有者であれば、どのような用途であっても自由に使えるように思えますが、法律や条例等により、その用途に一部制約を受けます。たとえば、都市計画法では、以下のように規定されています。

(区域区分)

「都市計画法第7条 都市計画区域について無秩序な市街化を防止し、計画的な市街化を図るため必要があるときは、都市計画に、市街化区域と市街化調整区域との区分(以下「区域区分」という。)を定めることができる。」

条文を簡略化して説明しますと、「市区町村は、市街化区域と市街化調整区域を指定することができ、土地の所有者は、その指定内容に従わなければならない。」という意味です。

市街化区域とは

道路や公園、下水道などの都市施設が優先的に整備され、住宅等を建築できる地域のこと。

市街化調整区域とは

住宅や商業施設等の建設など都市化を極力抑える地域のこと。

よって、市街化調整区域の土地を買った場合、希望していた建物(住宅や商業施設)を建てられない可能性が高いと思われます。

→ このトラブルから学べること

土地を買う前に、必ず、市区町村役場で、区域区分を確認し、その土地を購入する目的が達成できるかどうか確認すると良いでしょう。

■不動産トラブル事例③

会社が入居している建物が競売で落札され、新所有者から退去を求められた…

建物に抵当権が設定された後に、建物を借りている場合、建物を落札した新所有者からの要求があれば、建物から出ていかなければなりません。ただし、借りている方を保護するために、6か月間だけは、退去を猶予されています。

なお、民法には、以下のように規定されています。
(抵当建物使用者の引渡しの猶予)

「民法第395条 抵当権者に対抗することができない賃貸借により抵当権の目的である建物の使用又は収益



- 関西大学社会学部卒業後、システムエンジニアとして東京で6年間、企業の販売・在庫管理システムの設計開発に従事。
- 30歳を目前に独立開業を志し、平成19年に司法書士試験合格。大阪の司法書士法人での6年間の修業を経て、平成25年に地元・大津市で独立開業。現在、司法書士1名、法務スタッフ3名体制で執務し、一般個人の方、中小企業の経営者、不動産会社、弁護士、税理士等から年間200件以上のご依頼を受けている。
- また、司法書士業務に止まらず、元システムエンジニアとしての経験を生かし、インターネットを活用した中小企業の売上拡大サポートを得意とする。

の対策

をする者であって次に掲げるものは、その建物の競売における買受人の買受けの時から六箇月を経過するまでは、その建物を買受人に引き渡すことを要しない。

一 競売手続の開始前から使用又は収益をする者]

条文を簡略化して説明しますと、「抵当権が設定された時より後で、かつ、競売開始より前から、建物を借りている人は、建物が競売された後6か月間は、落札者に明け渡さなくてよい」という意味です。

よって、入居している建物が落札されると、6か月後には退去しなければなりません。

→ このトラブルから学べること

建物を賃借するときは、必ず建物の登記事項証明書入手し、抵当権や差押登記の有無を確認しておくこと。そして、すでに抵当権が設定されている場合は、競売されると、退去しなければならないことを覚悟しておく必要があります。

不動産トラブル事例④

定期借地契約中に地震で建物が倒壊した…

30年の契約期間で、土地を借り、事業用の建物を建てたところ、10年が経過したときに、地震で建物が倒壊してしまいました。定期借地権は期間が定められているため、途中で解約することはできません。そして、地震で建物が倒壊した後も、原則、契約期間満了まで賃料を支払い続けなければなりません。定期借地権の制度は、土地を購入するよりもコストを抑え、新たな事業を開始することができるため、よく利用されている制度ですが、契約期間が長期に及ぶため、リスク管理が必要になります。

→ このトラブルから学べること

定期借地権は、更新や契約期間の延長がない代わりに、契約期間の途中で解約はできません。よって、地震等による建物倒壊の場合は、契約を解除できる旨の特約を設けておく、などの対応が必要となります。

不動産トラブル事例⑤

買った土地が汚染されていた…

不動産会社がマンション建設用地として土地を購入しました。購入前の簡易調査では、土壤汚染の可能性は低いとの結果でしたが、土地の引き渡しを受けた後、買主側で、購入した土地に建ったままだった古い建物を解体し、土壤サンプリング調査を行ったところ、今度は基準値を超える鉛が検出されました。マンションを建設するには、土壤汚染対策工事をしなければならないところ、売主と買主で、どちらが工事費用を負担するか、話し合いで解決せず、裁判になってしまいました。裁判所は、

売主の瑕疵担保責任を認め、売主に、土壤汚染対策工事費用を負担させる旨の判決を言い渡しました。(東京地裁平成27年6月18日判決)

参考：瑕疵担保責任とは？

- 1、瑕疵とは？
傷や欠陥のこと。
- 2、瑕疵担保責任とは？
不動産(土地、建物)に瑕疵があった場合、売主が責任を負うこと。
- 3、瑕疵担保責任が認められる場合
買主が、瑕疵の存在を事前に知ることができず、かつ、瑕疵があることにより不動産を買った目的を達することが出来ない場合

→ このトラブルから学べること

土地が土壤汚染されている可能性を考慮し、土壤汚染の調査費用・土壤汚染対策工事費用の負担を、売主もしくは買主のどちらが負担すべきかを明確にし、売買契約書等に記載しておくこと良いでしょう。

まとめ

不動産取引に関し、トラブルが起きる主な原因は、以下の3つであると考えられます。

- 1、契約書や重要事項説明書の理解不足。
- 2、特約事項について、書面に残していない。
- 3、法律知識の不足。

よって、契約書や重要事項説明書は、熟読し、不明点はきちんと確認することが大事だと言えます。また、不動産は、それぞれ状況が異なりますので、状況に合わせた特約を作ることが大事です。そして、判断に迷う場合は、専門家を頼りましょう。

お勧めサイト

1 法務省民事局 不動産登記

不動産登記法のQ&Aや法令改正情報がいち早くわかるサイト

▶ <http://www.moj.go.jp/MINJI/fudousantouki.html>

2 法務局

登記を管轄する法務局のサイト

▶ <http://houmukyoku.moj.go.jp/homu/static/index.html>

3 My Town おおつ

大津市内の都市計画図を見ることができ、区域区分を確認できるサイト

▶ <https://www2.wagmap.jp/otsu/top/index.asp>