



拝啓

師走の候、ますますご健勝のほどお喜び申し上げます。いつも格別なお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。

事務所通信も第24号目となりました。お仕事の合間に御一読いただければ幸いです。どうぞよいお年をお迎え下さいますようお願いいたします。

敬具

～今回のテーマ「仮登記はおトク？」～

登記のひとつに、仮登記というものがあります。読んで字のごとく仮に登記をすることで、仮登記であっても登記の順番を保全しておくことができるので、後で何らかの登記をした人に「自分に権利があります」と権利を主張する事ができます。しかも、登記の際に必要な登録免許税も安く、例えば所有権移転の場合は通常登記に必要な登録免許税の半額、抵当権設定の場合は不動産一筆につき1000円だけがかかります。順位保全ができる上に登録免許税も安いので、良いことづくめのように見えますが、実は仮登記には落とし穴があります。

仮登記の場合、後に何か問題がおこり、自分の所有権を主張したり抵当権を実行しなくてはならなくなった場合、必ず仮登記を本登記にする必要があります。しかしながら、この本登記がそう簡単にはできないのです。その理由は、

- ① 仮登記を本登記にするには、所有者から改めて実印を捺印した委任状や、取得後三か月以内の印鑑証明書、権利証等を貰う必要がある。
- ② 仮登記の後に入った登記の内容が相反する場合、その登記の登記名義人から承諾書が必要。
- ③ 上記が揃わない場合、「裁判」に勝って判決を貰わなければ本登記ができない。

よくあるケースとしては「お金を貸すので不動産に抵当権を付けようとしたが、登記費用を節約したいので抵当権の仮登記にした」もしくは、「返済されなかった場合に備えて、土地を代物弁済してもらう予約の仮登記を登記した」場合です

当事務所によく「お金が返ってこないの、仮登記を本登記にしてほしい」とのご依頼があるのですが、上記のように所有者から書類を貰う必要がある事や、なければ裁判が必要な事を説明すると、依頼者の方は大変驚かれます。

「本登記が必要になってしまった」と言う事は、貸したお金の返済が滞っている状態ですので、相手方は破産寸前である事が多く、督促の電話に出てもらえなかったり、あるいは行方不明になっていて連絡先すらわからない事もあり、仮登記をしておいた不動産についても他の債権者の抵当権設定登記がされている場合が多くあります。

よって、大半は相手方や他の債権者から上記書類を貰えず、結局本登記するために時間と費用をかけて裁判をすることになりますので、「仮登記にしなければよかった・・・」と言う事になります。

このような理由から、他人にお金を貸す場合などは、後で本登記が必要になる可能性が出てきますので、当事務所では最初から本登記をお勧めしております。仮登記をしたい場合や、仮登記を本登記にしたいとお考えの場合は、まずはご相談下さい。

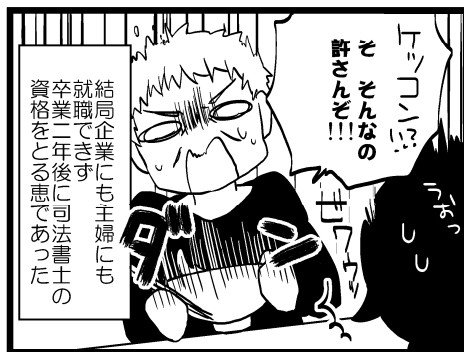
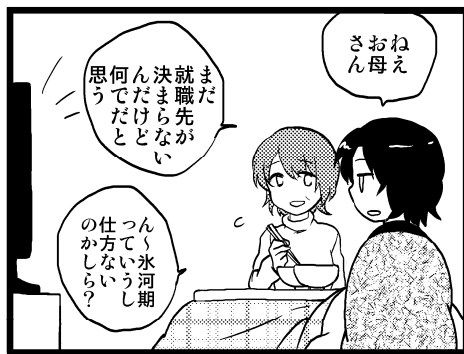
(寺西 広)

クリスマスの思い出

いよいよクリスマスが近づき、街中もイルミネーションが綺麗な時期となりました。クリスマスと言えばサンタさんですが、私は小学校3年生頃から存在を疑いだしました。3年生のときのクリスマスには自分が乗れそうなくらい大きなキリンのぬいぐるみをサンタさんをお願いしたのですが、「サンタさんなんていないよ」という友人の言葉を聞き、クリスマスイブに家中を隈なく探索すると両親の部屋のクローゼットの奥に、キリンの入りそうな大きな箱が……。それでも信じたかった幼い私は、今度は4年生のクリスマスにサンタさんを目見ようとずっと起きている作戦を実行しました。すると、遊びに来ていた祖母が、私の作戦なんて何も知らずにそっと枕元にプレゼントを置いていきました。次の日「サンタさん来たの？」と嬉しそうに聞く祖母に「うん、きたよ」と大人の対応をした私……。この日私は大人の階段をひとつ上りました。皆様がサンタさんの存在を知ったのはどんな状況だったのでしょうか。ぜひお聞かせ下さい。

(矢野 絢美)





<個人破産の手続き>

今回は、破産のお話です。できればそんな事にはなりたくないのですが、借金が多額でどうしても返済できない時の最終手段に、自己破産手続きがあります。自己破産をする事で債務が免除され、心機一転新たな生活をスタートすることができます。しかし実は色々大変です。

この手続きは、まず「破産・免責申立書」と必要書類を裁判所に提出します。**破産・免責**申立書とあるように、破産手続開始の申立てと免責許可の申立てという二つの申し立てを同時に行います。つまり、「破産」申立てと、債務の免除を受ける「免責」申立ては別なのです。それは、破産の申し立てが許可されても、別の申し立てである「免責」の許可が下りなければ債務が免除されない事を意味します。

この債務を免除する「免責」の許可は、まず、借入の使途が免責不許可事由(例:財産を隠していた又は勝手に売った、特定の債務者にだけ返済した、借入の使途がギャンブルや浪費等)に該当する場合、基本的に出不せません。

また、破産申立人に、免責不許可事由も換価するほどの財産もない場合は免責の許可が下りるのですが、不動産を所有していたり、99万円を超える現金、20万円を超える株券等の有価証券、自動車等を有している等、換価が可能な財産があれば、裁判所は破産管財人(弁護士)という人を選任し、申立人の財産を処分して、個人破産であっても債権者集会を開いて債権者へ配当が行われます。

この破産管財人がついた場合、高額な予納金を裁判所に納めなければなりません。金額は決まっていますが約数十万円程度です(分割も可能です)。その他、申立人への郵便物は全て破産管財人に転送され、破産管財人が申立人の自宅を訪問して生活状況の確認が行われたりします。

破産管財人がついた場合は、上記のように申立人の財産を処分し、債権者への配当が行われる事により破産手続が終了し、その後にはやっと免責の許可が下りることとなりますし、免責不許可事由がある場合は、破産手続は終了しても、債務が免除されずに結局借金が残ってしまう事になります。

このように、破産の申立をすればすんなり債務が免除されるわけではなく、裁判所が、納得がいくまで申立人の生活状況や、借金返済が不能となった経緯を調査することになりますので、自己破産の申し立てをする場合は、このような事を理解した上で手続きすることが大切です。(村中 修二)

年末年始の営業のお知らせ

本年の法務局の登記申請受付は、12月27日(金)17時15分まで、来年の登記申請受付開始は1月6日(月)8時30分からとなっております。

また、当事務所の年末の営業は12月30日(月)まで、平成26年の仕事始めは法務局と同じく1月6日(月)からとなっております。

皆様、本年も当事務所をご利用いただきまして誠に有難うございました。来年も何卒よろしくお願ひ致します。良いお年をお迎え下さい。(寺西 広)

編集後記

事務所通信も第24号。あつと言う間に師走になってしまいましたね。今年も事務所通信をお読みいただきまして誠にありがとうございました。来年も事務所通信をよろしくお願ひ致します。皆様、どうぞ楽しいクリスマスと年末年始をお過ごし下さい!

【お問い合わせ】

札幌市北区北9条西4丁目7番地4エルムビル10階
寺西広司法書士事務所内、事務所通信発行係

電話011-700-2151

FAX011-700-2152

HP <http://office-teranishi.jp>