



ルピナス

山本行政ニュース

編集発行人

行政書士法人

山本事務所

〒104-0061

東京都中央区銀座1-8-21

中央ビル5F

TEL 03(3567)3071

FAX 03(3567)3078

5月

(皁月) MAY

3日・憲法記念日
4日・みどりの日
5日・こどもの日
6日・振替休日

日	11	25
月	12	26
火	13	27
水	14	28
木	1	29
金	2	30
土	3	17
日	4	18
月	5	19
火	6	20
水	7	21
木	8	22
金	9	23
土	10	24

5月の税務と労務

- | | |
|---|--|
| 国 税 / 4月分源泉所得税の納付
5月12日 | 国 税 / 確定申告税額の延納届出による延納税額の納付
5月2日 |
| 国 税 / 3月決算法人の確定申告
(法人税・消費税等) 6月2日 | 国 税 / 特別農業所得者の承認申請
5月15日 |
| 国 税 / 9月決算法人の中間申告
6月2日 | 地方税 / 自動車税・鉱区税の納付
都道府県の条例で定める日 |
| 国 税 / 6月、9月、12月決算法人の
消費税等の中間申告
(年3回の場合) 6月2日 | 労 務 / 労働保険料(概算・確定)申告
書の提出 5月20日 |
| 国 税 / 個人事業者の消費税等の中
間申告(年3回の場合) 6月2日 | 労 務 / 労働保険料(全期・1期分)の
納付 5月20日 |

ワンポイント 事業用定期借地権の存続期間の拡張

契約期間が満了したら更新されない「定期借地権」の一つである事業用定期借地権の存続期間が改正され、本年1月から10年以上50年未満(改正前10年以上20年以下)に拡張されています。建物の税法上の減価償却期間には20年を超えるものが多いことから、これに見合った条件で借地権を設定できるようにしたものです。

不動産売買契約 留意点

における

手付の効果

土地・建物の売買契約の成立と同時に、買主から売主へ手付金として一定の金銭を渡すことがよくありますが、この手付は何のために渡され、どのような効果があるのでしょうか。

一度、売買契約をすると、自由勝手に契約を解除することはできません。そこで、買主は交付しておいた手付金を放棄することによって、売主は買主に手付金の倍額を返すことによって、契約を解除することができるという趣旨で手付金が交付されることがあります。これを「解約手付」といいます。

ただし、この手付が交付されているからといって、いつまでも契約を解除できるというわけではありません。買主が代金の支払いのため現金を用意して持参したときは、売主はもはや手付を倍返ししても契約を解除することはできません。また、売主が移転登記や明け渡しを始めたときは、買主は手付を放棄しても契約を解除することはできません。

つまり、相手方が契約の履行に着手するまで、この方式により解除できるのです。

契約内容のポイント

代金の支払時期および方法

所有権移転登記の時期

目的物の引渡し時期

この3点については特に注意して決めることが大切です。この点の約束があいまいですとトラブルが生じます。

代金の支払いと引き替えに登記および引渡しをするのが最も公平です。

代金はいくらか、代金の支払時期はいつかなどについては、交渉の過程で話し合いが繰り返されますが、目的物件についている抵当権をいつまでに抹消するか、目的物件が災害で崩壊した場合どうするか、いかなる場合に契約を解除できるのか、違約金はいくらか、登記費用その他の諸経費は誰が負担するのかなどについては、十分な話し合いをせずに簡単に決めてしまうことが多いのですが、これらも重要なことですので慎重に決めなければなりません。

移転登記を忘れずに

～登記の効用～

売買は所有権を移転することを約束する契約です。売主と買主が「売ります」「買います」と合意をすれば、それだけで売買が成立し、所有権は買主に移転します。

買主は所有権者になったとしても、この所有権取得をそれだけで当然に売主以外の第三者に対抗（主張）できるわけではありません。買主が所有権の移転登記を受けた場合にだけ第三者に自分が所有者であることを対抗（主張）できるわけです。

売買契約書が公正証書でできていても、また、土地・建物の引渡しを受けていても、売主から権利証をもらっていても、登記を備えなければ第三者に対抗（主張）できません。

たとえば、Aがある不動産

をBに売り、Bに所有権移転登記をしない間に、Aが同一不動産をCに二重に売ってCに登記をしてしまいますと、Bはその所有権を第三者であるCに対抗できず、Cはその所有権を第三者Bに対抗できますから、Cが所有者になってしまいます。つまり、早く登記を済ませたほうが勝ちです。契約をしたら早く登記をすることです。代金の支払は登記と引き替えにするようにします。

仮登記で安全策

仮登記とは、今すぐ本登記することができない場合に、とりあえず仮の登記をしておき、将来なされる本登記のために、あらかじめ今からその順位を確保しておくものです。

AからBが買い受け、所有権を完全に取得しているけれども、移転登記に必要な書類が整わないため、今すぐには登記できない場合とか、A、B間では売買の予約だけしてあって、売買の本契約がなされていない場合などに、Bのために仮登記をすることができます。

Bの仮登記がついていても、Cはこの土地を現所有名義人Aから買い、AからCへ所有権の移転登記をすることができます。しかし、その後に、Bが先の仮登記に基づいて、所有権移転の本登記をしますと、仮登記より順位が後のCの所有権移転の本登記は抹消されてしまいます。

売買契約した時期と、所有権移転登記の時期との間に日数がある場合は仮登記をしておく安全です。

契約に伴う債務にはいろいろなものがあります。例えば、売買契約の場合は、売主の基本的な債務は契約内容どおりの商品を買主に引き渡すことであり、買主の基本的な債務は代金を売主に支払うことです。

したがって、売主が契約内容どおりの商品を買主に引き渡さないときは、売主の債務不履行ということになります。これに対して、買主の債務不履行とは、買主が代金を約定の支払期限に売主に支払わないことです。

債務不履行には 3種類のタイプが

(1) 履行遅滞

履行遅滞というのは、履行できるのに債務者の故意または過失により、履行が遅れることです。例えば、約定の支払期日に買主が代金を支払わない場合です。買主に故意・過失はなくても、その使用人等の故意・過失によって遅滞すれば、履行遅滞の責任を負うことになります。

このように、履行遅滞は、債務が履行期にあって、履行が可能なのに、債務者の責任で、履行がなされない場合に生じます。

したがって、天災地変等の不可抗力による遅滞（例えば、地震による交通途絶のため、売主が約定の納期に商品を買主に納入できない場合）は、履行遅滞にはなりません。ただし、金銭を支払う債務については、不可抗力で支払いが遅れた場合でも、履行遅滞になりますので注意が必要です。

債務不履行の基礎知識



(2) 履行不能

履行不能というのは、契約を締結したときは履行できたが、その後の債務者の責任で、その履行ができなくなることです。例えば、建物の売買契約締結後に売主の過失で建物が全焼したような場合です。

契約締結時にすでに建物が消滅しているなど、履行が初めから不能の場合は、履行不

能には該当しません。

(3) 不完全履行

不完全履行というのは、履行期に一応の履行はあったが、不完全なことをいいます。例えば、納期に納入された商品が粗悪品であったような場合です。つまり、履行期に履行されたが、債務者の責任で、履行が不完全である場合です。

危険負担とは

債務者の責任によらない不可抗力で履行できなくなった場合の損害はどうなるのでしょうか。

例えば、地震などの天災地変等、当事者双方の責めに帰することができない不可抗力によって建物が滅失・毀損したとき、この損害を売主、買主のどちらが負担するのか、という場合を危険負担といいます。

もし、売主が負担するとしたら、買主に売買代金を請求できませんし、逆に買主が負担するのなら、建物の引渡しを受けられないのに売買代金を支払わなければならないことになります。このような危険負担については、わが国の民法は、不動産のように特定できるものについては、債権者（買主）が負担し、それ以外の場合には債務者が負担する旨定めてあります。

しかし、あらかじめ当事者間で特約があればそれに従うことが可能ですので、実務上は特約で、引渡し前の滅失・毀損等の損害は売主負担、引渡し後に生じた損害は買主負担とするのが通例です。

少子高齢化の経済合理性

日本は、極端な少子化と世界一の高齢化というジレンマの真っ只中にいます。

アラン・グリーンズパンもその著書『波乱の時代』で「日本は、日系人以外の移民を厳しく制限している。技術はすでに世界最高水準にあるため、生産性が向上する余地は、アメリカと同程度に限られている。2030年になる前に、日本は世界第2位の経済大国という地位を失うとの予想は多い。だが、日本人がその結果に満足するとは思えず、対抗策を講じるとみられる。いずれにせよ、日本は豊かで、技術と金融の両面で有力な存在であり続けるだろう」と楽観論で結んでいます。この問題の深刻度合いはただ事ではありません。

国際経済では、中国経済の変動要因はあるものの、インドをはじめアジアの新興経済圏がさらなる成長を遂げれば、日本は苛酷な国際競争を強いられます。

エネルギー資源の争奪戦による資源価格の

高騰、日本経済の相対的地位の低下は、輸入品価格の上昇をもたらし、家計を直撃することになります。

現在の少子化は、結婚しない、結婚しても子供をつくろうとしない若者が増えている実態が大きな原因です。

しかし、彼らの非婚・非家族志向の背景には、彼らの親にあたる団塊世代がつくりだした新しい価値観があります。とりわけ個人主義的な部分が肥大化して受け継がれていると考えます。

佐賀県では、子供のいない大人1人につき1名分の子育て税を課税（子供のいない夫婦は2名分の課税、子供がいれば非課税）し、それを中央でプールして、少子化対策に努力した都道府県に配分することを、県民が知事に提案しています。

今の子育て世代は、幼い頃から経済合理性を教え込まれてきました。出産や育児への経済的支援を大幅に拡充すれば、「産まなきゃ損」と考える若者が増えるかもしれません。

残すということ

社会保険庁など、官公庁における重要書類の勝手な破棄や紛失が大きな問題になっています。わが国では、一般に、『立つ鳥跡を濁さず』のたとえのように、不都合な内容の書類は破棄して証拠を残さないことがむしる潔いとする考えがあります。歴史的記録の価値を重んじる欧米の文化とは大きく異なるようです。

アメリカでも公文書館が設立される一九三四年以前は、それぞれの政府機関が保存するなり破棄するなり、独自に記録を扱い、混乱が生じていました。欧米の先進国の中で、公文書館をつくった時期は、アメリカが最も遅れていました。アメリカにはアーキビストという公的職種があり、三十年ほど前から大学院には文書管理の専門コースもあります。歴史への素養のほか、文書管理の理論や実務、技術的な側面など、より専門的な能力が重要となっています。

いらぬお節介

正社員になりたいような、なりたくないような、非正社員の複雑な心理が明らかになってきました。

通常の格差社会論では、今の若い非正社員は就職氷河期に当たったために、仕方なく非正社員になったのであり、救済して正社員化を進めるべきだとしていますが、必ずしも皆が正社員になりたがっているかというと、各種の統計によって相当ばらつきがあるようです。

一例として、男性派遣社員の53%、フリーターの42%が正社員化を希望するにとどまっており、非正規のまま待遇を上げてほしいという声が、それぞれ40%、36%あります。女性の場合は、非正規のまま待遇を上げてほしいという声のほうがずっと多いようです。

今の40歳以上の人を抱く正社員像と、25歳から35歳のいわゆるロス・ジェネレーションにとっての正社員像がまるで違っていることが事態を複雑にしています。