

◇法務省 遺産相続の手続簡素化

法務省は、遺産手続きを簡素化する制度を来春から始めると発表した。新制度では、遺産の相続人が戸籍関係の書類を法務局に提出すると、被相続人と相続人の氏名や住所、生年月日など「法定相続情報」を記した証明書 1 通が交付される。銀行やその他の行政窓口で大量の戸籍関連の書類を提出しなくても、相続の手続きを進めることができる。この証明書は別の地域の法務局でも使えるため、複数の地域で不動産を相続する際の負担が軽減される。

同省は今年度中に不動産登記規則を改正し、2017 年度の運用開始を目指す。

◇5月の都内住宅着工 22%増

東京都が発表した5月の都内の新設住宅着工戸数は、前年同月比 22.9%増の1万3551戸だった。内訳は、賃貸目的の貸家が 38.1%増の 6283 戸と、2 カ月連続の増加で全体を押し上げた。建て売りなどの分譲住宅は一戸建て・マンションともに伸びて 12.1%増の 5883 戸、建築主が居住するために建てた持ち家は 11.9%増の 1359 戸で 2 カ月ぶりに増加に転じた。

前年同月を上回るのは 4 カ月連続で、増加率が 20%を超えたのは 2015 年 6 月以来 11 カ月ぶりとなる。

◇不動産相談事例の紹介 (No. 65)

[相談者] 売買の媒介業務を行う業者

[内容] 停止条件付契約では契約時に媒介報酬を請求できないと聞いた

[考え方] 「本契約は、～日までに、〇〇が成就することを条件とし・・・、条件不成就が確定した場合、売主は買主に対し、受領済の金員を無利息にて速やかに返還しなければなりません」のような特約（売買契約書記載マニュアル）を付した契約が停止条件付契約で、原則として条件成就のときに法律行為の効力が生じる（民法 127 条）。

契約時には効力が生じていないため、報酬の請求は条件成就後となる。標準媒介契約約款でも「(要旨) 売買の契約が停止条件付契約として成立したときは、媒介業者はその条件が成就した場合にのみ報酬を請求することができる」として、媒介報酬の請求時期を条件成就後と定めている。

一方で、条件が成就したときに法律行為の効力が失われるとした特約を付した契約が解除条件付契約（「融資利用の特約」では「融資の承認を得られないこと」が条件）で、法律行為の効力は契約時に発生し、条件が成就したときには契約の効力が失われる。

契約時の報酬請求ができるが、条件成就時には報酬を返還することになる。標準

媒介契約約款では「(要旨) 解除条件の成就を理由として契約が解除された場合は、媒介業者は受領した報酬の全額を遅滞なく返還しなければならない」としている。

「～日までであれば本契約を解除することができます」のような要件を付加した解除権留保型解除条件の特約では、「～日までに行われる契約解除の意思表示」が条件の成就に当たり、解除の意思表示が無ければ「条件不成就」として法律行為が有効に確定する。

◇TRA不動産相談室のご案内

当会は、不動産取引に精通した弁護士及び経験豊富な相談員による不動産取引相談、税理士による不動産税務相談を下記のとおり実施しています。会員の方は無料でご利用いただけますので是非ご活用下さい。

★相談日時

1 不動産取引に関する電話相談

毎週月曜日と水曜日と金曜日 午後1時から午後4時

相談対応は経験豊富な相談員が電話にて行います。

2 不動産取引に関する法律相談（面談）

毎週火曜日と木曜日 午後1時から午後4時

相談対応は弁護士が面談にて行います。事前予約のうえご来所下さい。

3 不動産取引に関する税務相談（面談）

原則第2・4木曜日 午後1時から午後4時

相談対応は税理士が面談にて行います。事前予約のうえご来所下さい。

★TRA不動産相談室

所在地 新宿区西新宿7-4-3 升本ビル2階

TEL 03(5338)0370 (相談室専用電話)

FAX 03(5338)0371

	日	月	火	水	木	金	土
					1	2	3
					法律	電話	
9	4	5	6	7	8	9	10
月		電話	法律	電話	法律	電話	
の	11	12	13	14	15	16	17
日		電話	法律	電話	法律	電話	
程	18	19	20	21	22	23	24
		敬老の日	法律	電話	秋分の日	電話	
	25	26	27	28	29	30	
		電話	法律	電話	法律	電話	

