

大塚総合会計事務所 / (株)大塚総医研

〒542-0081

大阪市中央区南船場 1-7-8 ダイアパレス 順慶町ビル
3階 受付、総務部、監査部 4階 創業・経営支援部
Tel 06-6267-8282 Fax 06-6267-8280

E-mail アドレス ohtsuka@kaigisho.com

土地が盗まれる・・・

「地面師」に気をつけろ！

保証書制度の廃止**事前通知制度の創設**

不動産を購入すると自分の名義に所有権移転登記の申請をします。登記所の登記官は登記申請時に添付された売買契約書や売渡証などに登記受付年月日等や登記済の旨を記載して登記所の印を押印して、登記権利者（売買契約者）に還付します。

これが「登記証」です。一般には「権利証」と呼んでいます。

売買に際しては登記済証がない場合には「保証書」により登記をおこないます。

この保証書制度にかわって「事前通知制度」が創設です。

これは登記義務者にあてて書面が郵送されて、それにより確認することになります。つまり「保証書」の添付が省略されただけで、これまでと同じです。

違うのは使われる郵便が「本人限定受取郵便」等が使われるということだけです。本人確認は郵便局任せになりそうだということです。司法書士等代理人が本人確認した時はこの事前確認制度すらも省略になります。

予告登記制度の廃止

「予告登記」とは登記原因の無効等について裁判所に訴えがあった場合に裁判所の委託によりなされる登記です。この予告登記が執行妨害に使われたり乱用されることももあります。

つまり予告登記は不要とのことで、今回の不動産登記法改正で廃止になります。

土地が盗まれる・・・**「地面師」に気をつけろ！**

「地面師」は土地そのものを盗むのではなく、登記簿上で、真実の所有者から土地を盗んでしまうのです。

手口は・・・

一番荒っぽい方法は、登記簿原本の改ざんです。

司法書士をだます方法もあります。本格的な地面師は裁判所をもだまします。

被害者は・・・

最終的な被害者は地面師からだまされて土地を買った人、土地を担保に金を貸した人です。

日本の登記簿には「公信力」がありません。これは、登記簿は真実とは限らない、すなわち「登記簿を信じちゃいけないよ」ということです。

事件が発覚し、真実の所有者が裁判を起こせば、登記簿は元に復元されます。最後にはすくわれるのです。

せちがらい世の中・・・

自分の土地の登記簿も時々確認しないとイケません。特に格安な土地を買うときは注意しましょう。