

法務局の登記手続遅延に起因する引渡遅延対策

弁護士法人匠総合法律事務所
代表社員弁護士 秋野 卓生

緊急事態宣言が発令されたことに伴い、東京法務局、横浜地方方法務局、さいたま地方方法務局、千葉地方方法務局、大阪法務局、神戸地方方法務局及び福岡法務局においては、新型コロナウイルス感染症対策として、担当職員の通勤の抑制を始めとする感染防止のための取組を行いながら業務を行わざるを得ない状況となり、登記手続が大幅に遅延するという事態となりました。

当事務所には、表題登記を、今申請しても、上がるが、5月20日過ぎといわれてしまっている法律相談も登場してきており、これにより、住宅ローン実行ができず決裁が遅延することになります。

1 住宅ローンは、抵当権設定登記がなされることが条件

建物が完成すると、表題登記を申請することとなり、その後、所有権保存登記の手続きに移ります。

所有権保存登記ができると、金銭消費貸借契約（住宅ローン）の抵当権設定登記を設定することが可能となり、抵当権設定登記で担保を把握して、金融機関は融資手続きを実行するのです。

この登記の手続きと住宅ローンの手続きは連動していますので、登記手続が遅延すると、住宅ローン実行の手続きも遅延してしまうため、工務店への入金が遅れることとなります。

2 施主に遅延損害金を請求する事は難しい

住宅ローンの手続きが遅れることは、施主の請負代金支払時期が遅れることを意味します。本来、施主の請負代金支払が遅延すると、請負契約の遅延損害金の条文中で、施主が請負人に対して遅延損害金を支払う旨の条項が多いと思うのですが、今回の事態は不可抗力と評価でき、施主に遅延損害金を請求する工務店は存在しないものと考えます。

3 工務店も遅延損害金支払い義務を負わない

施主の住宅ローン手続きが遅れると言うことは、建物引渡しも遅れるということの意味します。しかし、

これも不可抗力と評価でき、工務店は施主に対して遅延損害金支払義務を負わないと解釈すべきでしょう。

4 以上の内容を整理した確認書を作成しました。

おそらく、表題登記の手続きに入る工務店は、次々とこの問題に直面することになると思いますので、あらかじめ、情報として取得していただき、確認書でリスクヘッジをする対応を取って頂きたいと思います。

(あきの・たくお)

★本ニュースレターの解説動画について

当事務所ホームページの顧問先企業様専用ページに本ニュースレターをレジュメとした解説動画をアップロードしておりますので、ご視聴いただけますと幸いです。

URL → <http://www.takumilaw.biz/e-learning/login/index.php>

確認書

お客様_____（以下「甲」という）_____（以下「乙」という）は、_____年_____月_____日付工事請負契約書（以下「本契約」という）に基づく支払い及び目的物の引き渡しに関し、以下のとおり、確認した。

第1条（支払日に関する規定の変更）

甲と乙は、新型コロナウイルスの感染拡大を受け、2020年4月7日に発出された新型インフルエンザ等対策特別措置法第32条1項に基づく緊急事態宣言の影響により●●法務局所管の登記事務が遅滞しており、これに伴い、甲が住宅ローン実行を受けるのに必要となる書類準備にも遅滞が生じ得ることを相互に確認する。

第2条（遅延損害金不発生）

甲と乙は、前条の事態が甲乙双方の責めに帰すことのできない事由に基づくものであることを相互に確認すると共に、甲の支払いが遅延することに伴い、乙による目的物の引渡しが、本契約締結時に想定されていた引渡予定日を超えたとしても、相互に一切の異議を申し立てず、遅延損害金は発生しないことを確認する。

第3条（信義誠実）

本確認書につき、疑義が生じた場合には、甲と乙は、民法、建築基準法等の関係諸法令及び信義誠実の原則に基づき、誠実に協議の上、解決する。

令和 年 月 日

甲：住所

名前 _____ (印)

乙：住所

会社名 _____ (印)