

【不動産売買登記（取引の立合）】

司法書士は、不動産売買の登記の手続きの依頼があると「人、物、意思」の確認をして、登記の真正を確保して、後日、紛争の無い法的安定性を図ります。

売買による所有権移転登記手続きの受託を例の取ると、司法書士は、当事者たる売主買主の本人確認、取引対象不動産とその登記上の権利内容等の確認、売買契約の内容等に関する意思確認をして、その契約に基づく売買代金の支払い等の事実確認をして、同時履行義務としての登記申請手続きを代理し、不動産取引の安全に寄与します。

具体的には、当事者の売買契約に基づき抵当権等の買主に負担となる権利のない完全な所有権が真の所有者である売主の真正な意思のもと売り渡されることの確認と売主が登記するために必要な書類を完備して直ちに登記可能なことを確認し、真の買主本人がその意思により買い受け、売買代金の支払いをしたことを確認したうえで登記手続きをすることにより不動産の売買取引の安全をはかります。第三者が本人になりすまして、或いは、本人に頼まれたと偽り、勝手に不動産を売り渡してしまった。売買代金を支払ったのに登記できない。こんな事故があっては、取り返しがつきません。登記に必要な書類は、法律で定められています。

この不動産は、1000万円の評価額でしたが、購入にあたり、銀行から売買代金を借り入れ、同時に1000万円の抵当権設定登記をしました。この登記に関する費用は、次のとおりでした。

このときは、売買の「取引の立合」のために事前調査、準備、手配等の手間が通常より多かったために当事務所の基準報酬より、20%の基本報酬加算等の合意を頂きました。

種 別	報 酬	登録免許税・印紙代
所有権移転	30,000	100,000
抵当権設定	24,000	40,000
登記原因証明情報	5,000	
登記前調査	3,000	2,000
登記事項証明書	1,000	1,000
小 計	63,000	143,000
(その他の費用)	登記情報提供サービス代	480
	小 計	480
消 費 税	3,150	
総 合 計	209,630	
差 引 請 求 額	209,630	