



## 高橋司法書士事務所

### つばき時事通信

NO.21



認定司法書士 高橋弘孝

〒132-0003 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2F

TEL03-5664-2332 (代表)・03-6310-1878

FAX03-6323-4839

URL <http://www.takahasi-office.com/>

寒冷の候、ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

#### ちょっと一休みコラム

実は、数年前のことですが、私ที่บ้าน内と健康のため散歩してたところ、道のど真ん中を綺麗な濃い緑の芋虫を見つけ出し、多少弱っている様子が伺えたのと車にいつ踏まれるかと思い、家につれて帰り、土と草を敷き詰めた小さな古い金魚鉢に入れて保護することにしました。「子供の時の記憶だけど、あれは多分アゲハ蝶だな。育つまで面倒見て、我が家から飛び立ってもらおう。きっと美しい蝶になるよ。」などと言いつつ、毎日、少量の霧吹きで鉢の内部の湿気を保ちつつ、様子を見てました。と、ある日金魚鉢の蓋を開けて中の様子を見てみたら、さなぎが見当たりません。あれっ、と思いつつ蓋の裏を見たら、身の毛もよだつ様なグロテスクな巨大な蛾がくっついていて、まさかと思っていたら顔に向かって来たので、思わず大声を張って逃げましたが、それは彼？なりのお礼だったのかなと今は思ってます。

ところで、蛾と蝶の境界は意外と曖昧なことが、調べてわかりました。気分的にはちょっと妙な気がしませんか？  
高橋事務所 石川  
生活におけるちょっとした疑問点についてQ&A形式で皆様にお届けします。

〔土地建物の売買の問題〕

#### Q いったん手放した不動産を買い戻すには(買戻し特約・再売買の予約)

都合により自宅を処分することになりましたが、資力が回復すれば、自宅を買い戻したいと考えており、買主も協力してくれることになっています。どのような方法があるのでしょうか？

#### A

買戻し特約と、再売買の予約という2つの方法があります。

#### 買戻し特約

不動産の買戻しについては、売買契約と同時に特約として合意しなければならず、これは、将来一定期間内に売主が売買代金と契約費用を返還して売買契約を解除することができるという売主の解除権を留保を内容とするものです。

買戻しの際に支払う買戻し代金は、自由に定めることはできず、売買代金と契約費用に限定されることには注意が必要です。また、買戻し権を行使できる期間についても厳格に制限され、10年をこえることはできず、延長もできないとされています。期間を定めなかったときは、5年以内に買い戻さなければなりません。

この買戻し権は、登記をすることによって、第三者に対抗することができます。

## 再売買の予約

再売買の予約は、買戻し特約と同様の目的を果たすものですが、法律上の制約が少ないため、比較的自由に利用することができます。

まず、再売買の予約は、当事者間で新たな売買を行うことの予約ですから、予約完結権の行使により、将来に向かって売買が行われることとなります。そして、この予約は、必ずしも当初の売買契約と同時に行う必要もありませんし、再売買代金も当事者間で自由に定める定めることができます。

さらに、再売買の予約にあっては、当事者間で自由に期間を定めることができることも重要です。期間を定めなかったときには、予約の相手方から相当の期間を定めて予約完結権を行使するか否かの返答を求めることができ、返答がないときには予約完結権が消滅することとなります。

## 第三者との関係

買戻し特約は、登記をすることにより第三者に対抗することができます。つまり、買主からさらに所有権を取得したものに対しても買戻しつまり当初の売買契約解除に基づく目的物の返還を請求することができるのです。

また、買戻し権そのものを譲渡することも可能であり、これも登記することにより第三者に対抗することができます。

再売買の予約においても、予約完結権を保全するための方法として、仮登記をすることが可能です。従って買主が第三者に不動産を譲渡してしまっても、仮登記がなされている限り、予約を完結して所定の代金を支払うことにより、仮登記を本登記に改めて第三者から不動産を取り戻すことができるのです。また、予約完結権そのものを譲渡した場合も、仮登記に付記登記を経由することで第三者に対抗することができます。

[参考となる法令など]

民法 556 条、579 条～584 条

※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

当方事務所の主な業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 商業登記全般（株式会社設立・役員変更・資本増加減少・解散・社団財団法人・NPO法人・合名、合資、合同会社ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 借金の整理（破産・任意整理・過払い金請求ほか）
5. 成年後見業務・任意後見業務
6. 民事訴訟手続き
7. 裁判所提出書類作成業務