

すべては、あなたのために。地域に根ざす司法書士

ニュースレター

松田信哉司法書士法人

2017 年秋号



まつだより

発行：松田信哉司法書士法人

佐世保事務所



0956-25-1737

気温差で体調を崩さないようにお気を付けください

それゆけ！マツダシヤは、松田信哉司法書士法人の

ホームページにて連載中です

身近な法律のギモンを、司法書士マツダシヤが明快に解決！

## 第2回：対抗要件



それゆけ！

マツダシヤ

Q：土地の売買契約を結び、代金を支払いましたが、所有権移転登記は後回しにしていました。するとその後、売主は別の人も契約し、所有権移転登記を済ませたというのです。でも先に購入した私が真の所有者ですよね？

**A：「代金支払＝自分のもの」ではない？不動産の登記は安全な取引のために最も重要です！**

不動産の売買において双方が意思表示すると、所有権は売主から買主に移ります。このように不動産に関する権利が発生、変更、消滅することを**物権変動**といい、登記によって公示することが求められます。これは「**物権公示の原則**」と呼ばれ、登記を確認するだけで安全な取引ができます。逆に言えば代金を支払っても登記をしないと「私のものだ」と第三者に主張することができないのです。これを「**対抗要件**」といいます。質問にあるように、登記によって対抗要件を備えていないと、二重譲渡等のトラブルに発展するリスクもあります。取引は「契約・代金支払・引き渡し・登記」のセットが原則です。

お手付き  
だけじゃ  
ダメニヤ



### 凧とたたずむペコ「秋の諺」を語る



↑夏に刈り上げた首  
回りの毛も生えそ  
ろい、りりしい顔つき。

秋の深まりを感じるこの頃。過ごしやすくなったこともあり、「ちょっと外に出してほしいニヤ〜」とおねだりしてみたペコ。秋風に吹かれていると、ふと「**秋の雨が降れば猫の顔が三尺になる**」という諺がよぎったニヤ。雨が降ると秋でも比較的暖かく感じることから、寒がりの猫も顔を三尺伸ばし喜ぶという意味らしいニヤ。ということで、雨の日のペコのお楽しみをご紹介します。



一爪とぎ選手権佐世保大会長毛の部優勝（妄想）のペコは、自宅のキャットタワーの麻紐の柱がお気に入り。ガリガリッ！

### スイーツ男子♪ 野林オススメあま〜い逸品



スイーツも作れる松田事務所の料理人・野林いわく「甘すぎないで男性にもおすすめの名店」とのこと。火曜は22時までCafe営業、Facebookも要チェック。

果物が美味しくなる秋。三川内の「**パティスリーヒロ**」からカシスのムースを紹介します。もともと、こちらのブラウニーが大好きなのですが、季節ごとの果物を使ったケーキにも夢中。カシスの深い紫に、シャインマスカットのコントラストが映え、素材そのものの酸味がたまらない逸品です。そして中には梨がゴロツと存在感を示しています。ちょっと大人の味わい方として、スパークリングワインと共に、キールロワイヤルのように楽しんでみて！

### 元・小学校司書 平木がおすすめする・大人のための絵本



V.L.パートン作・  
岩波書店

**「まわりに流されず、信念を持ち続けること」は、大人になっても難しい。**

自然の中に悠然と建つ一軒家。しかし、この田舎町にも開発の波が押し寄せます。道路ができて、車の往来が激しくなり、高層ビルの陰に「おうち」は紛れ…。この「ちいさいおうち」、初版はなんと1942年。「どんなに環境が変化しようとも、揺るがない信念を静かに心にたたえていれば、きっと理解者は現れるよ」というメッセージを込めて大切な人へ贈りませんか。イラストを見るだけでも心の波が穏やかになります。