

NEWS LETTER

2017 10月号

10月になると、いよいよ秋本番といった雰囲気になってきます。最近ではハロウィーンを思い浮かべる方も多いかもかもしれません。ハロウィーンは、毎年10月31日に行われる、ヨーロッパを発祥とする祭りです。もともとは秋の収穫を祝い、悪霊などを追い出す宗教的な意味合いのある行事で、11月1日の、カトリックの聖人の日である万聖節(All-hallow)の前の晩に行われる。「All-hallow-even」を短縮して、Halloweenと呼ばれるようです。掲載内容に関しましてご不明点等あれば、お気軽に当事務所までお問合せ下さい。

〒856-0828 長崎県大村市杭出津三丁目395番地7
司法書士・土地家屋調査士・行政書士平野旅人総合事務所

代表 平野 旅人

電話0957-46-6133 FAX0957-46-6134

メール:nrn14982@nifty.com

● 信託の基本③

今回は、共有名義を避けるために家族信託を活用する事例をご紹介します。

太郎は、数年前に妻を亡くし、一人で生活しています。財産と呼べるものとして、アパートを1棟所有しています。

高齢のため、そろそろ、アパートの管理等をしっかりと者の長男一郎に任せたいと思っていますが、アパートから発生する家賃や売買代金は、長男一郎、長女和子の兄妹で分け合って欲しいと思っています。

こういう場合、放置することで、どのようなリスクが発生するでしょうか？

一つは、太郎の認知症等による判断能力の喪失が考えられます。太郎が判断能力を喪失することで、アパートに関する契約を締結することができなくなります。つまり、貸したり、売ったり、リフォーム工事等を行うことが出来ず、後見人の選任が必要になってきます。二つ目に、太郎の死亡により、アパートが相続財産となり、相続人である長男一郎、長女和子の意見が一致しないと売却等の手続きができなくなります。

これを避けるための一つの方法として、家族信託が利用できます。太郎を委託者兼当初の受益者、受託者を長男一郎、アパートを信託財産とする信託契約を締結します。そして、信託契約を太郎の死亡によっても終了させず、第2次受益者を長男一郎、長女和子の二人にします。これにより、太郎が生前、判断能力を喪失しても、長男一郎の判断で、アパートに関し貸したり、売ったり、リフォームしたりといった行為が可能です。また、太郎死亡後も、長男一郎が管理処分権限を有しながら、家賃や売却代金といった利益は、長男一郎、長女和子の兄妹で分け合うことになるのです。



● 利益相反取引

利益相反とは、一方にとっては利益になるけれど、他方にとっては不利益になるということです。通常、誰にとっても利益になることばかりではありませんから、利益相反が起こるのは当たり前のことです。しかし、その当たり前の利益相反が問題になることがあります。それは、一人の人が2つの役割を担う場合です。

例えば、誰かから依頼を受けて代理で何かをするとき、依頼した側にとっては利益になるけれど、依頼を受けた側にとっては不利益になるという場合があります。このような場合には、代理人となった人は頼まれたことを中立の立場で行うのが難しくなってしまうので、利益が相反する事項をどうやって処理するかという基準が必要になります。

それでは、利益相反が頻繁に起こりうる会社について、この利益相反とその処理方法について、ご説明したいと思います。

株式会社でいう利益相反とは、「会社」と「取締役」との利害が相反することです。

会社は、「法人」として法律上の人格を与えられています。しかしながら、会社は人間のように自分の意思で行動できるわけではありませんので、会社の業務は、執行機関である取締役が行います。

ここで、取締役は会社の執行機関であると同時に一人の人間でもあります。つまり、取締役は「個人」と「会社の執行機関」の2つの役割を持つことになり、利益相反の問題が生じることがあるのです。

利益相反取引は、直接取引と間接取引に分けられます。直接取引は、例えば、会社の取締役Aの不動産を甲株式会社に売却したり、その逆に甲株式会社の不動産を取締役Aに売却する場合等です。この場合、取締役A個人としては、高く売りたい、安く買いたいと思いますが、これは、甲株式会社の利益と相反する考えです。次に、間接取引とは、取締役Aに乙銀行が融資するに際し、甲株式会社がそのAの債務を保証するような場合です。

このような場合、甲株式会社は、取締役会非設置会社では株主総会の、取締役会設置会社では取締役会において、当該取引について、重要な事項を開示し、その承認を受けなければなりません。

また、利益相反取引の内容を登記を行うためには、取締役会議事録や株主総会議事録を提出する必要があり、議事録に押印した取締役の印鑑証明書を添付する必要がありますので注意が必要です。

● 既登記抵当権者の代位による建物表示変更登記

代位の登記とは、債権者が自己の債権を保全するため、民法423条の規定により、債務者の有する登記申請権を代位行使して登記を申請したものをいいます。

この代位登記を行うために、民法423条は、次の二つの要件を規定しています。①債権者に基本債権があること、②債務者に登記申請権があること です。この基本債権には、金銭債権と特定債権の2種類がありますが、登記申請においては、債務者の無資力は要件とされていませんので、基本債権が金銭債権であっても、債務者の無資力を証明する必要はありません。また、代位登記とは、債務者の権利を代位して行使することですので、債務者の義務となる登記を代位することはできません。

この代位登記は、様々な場面で行われますが、抵当権者が、死者名義の不動産について抵当権を実行するために、相続登記を代位して行う場合等があります。

この代位登記を行うには、代位の原因を証明する書類を提出する必要がありますが、抵当権を実行する場面で代位登記を行う際には、単に抵当権設定登記を行っているだけではならず、競売開始決定がなされたことを証明する競売開始決定正本を添付する必要があります。

しかし、抵当権が設定された建物につき増築がなされているケースにおいて、抵当権実行前に、**建物表題部変更登記**を抵当権者が代位登記する場合、単に抵当権設定登記がなされているだけで代位原因証明情報と認められます。

これは、建物の増築に伴う建物表題部変更登記は、権利の登記と違い、報告的な登記であるため、代位原因証明情報の要件が緩和されているためです。

これにより、抵当権の設定された建物につき増築がなされている場合、抵当権者は、建物所有者が行なわない増築登記につき、建物所有者に代位して、建物表題部変更登記を行うことができます。

しかし、建物表題部変更登記を行うには、建物の調査、測量が必要ですので、所有者が建物の調査、測量を拒否する場合等は、現実、難しいと思われれます。



● ミニ情報

土地の地目と建物の種類

不動産の登記記録上、土地の地目は、その土地の主な用途により、田、畑、宅地、学校用地、鉄道用地、塩田、鉱泉地、池沼、山林、牧場、原野、墓地、境内地、運河用地、水道用地、用悪水路、ため池、堤、井溝、保安林、公衆用道路、公園及び雑種地の23種類に分類されます。

この地目については、併記することができず、一つの地目で標記しなければならず、どうしても、2種目になる場合は、分筆して、それぞれ地目を分けて登記しなければなりません。

一方、建物の種類については、不動産登記法等でその主たる用途によって37種類が規定されておりますが、この37種類に該当しない建物については、一般社会において通用する用語により的確かつ合理的に定めることとなっております。つまり、土地の地目は、厳格に定められていますが、建物の種類は、その用途に従って、適宜定めることができます。

また、その用途が複数ある場合は、居宅・事務所といった併記も可能です。



取締役の登記

株式会社の場合、どの会社であっても、少なくとも10年に1回は、役員の登記を行う必要があります。これは、メンバーに変更がなくても、必ず行わなければなりません。

取締役の任期は、選任後2年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時総会の終結の時までとされ、公開会社でない会社(株式の発行するすべての株式について、定款で譲渡制限を定めている会社)は、定款によって、取締役の任期を選任後10年以内に終了する事業年度のうち最終のものに関する定時総会の終結の時まで延長することができます。

会社の登記事項証明書を確認した際、役員の登記が10年以上なされていない場合は、登記懈怠の可能性があるので注意が必要です。



● コラム?...

先日、諫早市で行われた商工会議所青年部の長崎県の大会に参加してきました。



記念講演では、ジャパネットの高田明会長のお話を聞くことができました。

素晴らしい講演をありがとうございました。

気さくな方で、写真撮影をさせていただきました。



今月号の発行をもって、ニュースレターも毎月発行の形式になってから1年が経ちました^^
もし、過去のニュースレターを見たい！という方がいらっしゃいましたら、HPにアップしておりますので、よろしければ、ご覧下さい。

⇒ <http://www.hirano-office.biz/>

● 事務所紹介

事務所の概要

当事務所は、平成18年開業、長崎県大村市に位置し、司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士として、お客様からの幅広い相談に対応しております。地域に根ざし、迅速なサービスを心がけています。

〔平野旅人総合事務所〕

(司法書士、土地家屋調査士、行政書士、マンション管理士、海事代理士)

住所:長崎県大村市杭出津3丁目395-7

TEL:0957-46-6133 FAX:3957-46-6134

フリーダイヤル:0120-786-712 メール:nrn14982@nifty.com

主な取扱業務

- ①不動産の売買による所有権移転登記
- ②不動産への住宅ローン等の担保権設定登記
- ③不動産の贈与、その他の原因による所有権移転登記
- ④住宅ローン完済による担保権抹消登記
- ⑤建物新築時の建物表題登記
- ⑥建物の増築、物置等の建築による建物表題変更登記
- ⑦建物の取壊しによる建物滅失登記
- ⑧地目の変更、合筆登記
- ⑧不動産売買契約書、賃貸借契約書等の各種契約書作成
- ⑩農地法の許可申請(農地以外への転用申請に必要な設計図面作成は含みません)
- ⑪太陽光発電設備設置等に伴う動産譲渡登記、債権譲渡登記
- ⑫相続手続に必要な戸籍等の収集、遺産分割協議書等の作成
- ⑬相続による不動産の名義変更、預貯金等の名義変更
- ⑭遺言書の作成サポート
- ⑮相続放棄手続に必要な書類作成、書類取得
- ⑯会社、法人の設立、役員変更、本店移転、増資等による変更
- ⑰離婚調停、訴状等の裁判所関係書類作成、簡易裁判所における訴訟代理
- ⑱成年後見、任意後見等の書類作成、後見人等への就任

