

NEWS LETTER

2018 1月号

新年明けましておめでとうございます。今年もどうぞよろしく申し上げます。

今年は戊戌(つちのえいぬ)の年だそうです。戊(つちのえ)は植物の成長が絶頂期にあり、戌(いぬ)は草木が枯れる状態。2017年に燃え尽きた土壌から、2018年に新たな芽が出て育つ年になるのだそうです。

皆様にとりまして、本年がよい年になりますよう、ご祈念致します。

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

● 遺言と遺留分

相続において、遺言書が無い場合は、法律に定められた順位により相続人が当然に遺産を承継することとなります。

それでは、自己の遺産を特定の人に残したい、逆に残したくない等の場合はどうすればよいでしょうか？

こういう場合は、遺言書を残しておく必要があります。例えば、Aさんは妻Bとの間に長男C、長女Dがいますが、全ての財産を妻Bに残したい場合は、「すべての遺産をBに相続させる」旨の遺言書を作成しておくのです。

しかし、これにより、Aの死後、絶対的にAの遺産がBに承継される訳ではありません。なぜなら、遺留分という問題があるからです。遺留分とは、一定の相続人に与えられた最低限の相続割合のことです。遺留分は、残された家族が生活に支障をきたすことのないように定められているもので、贈与や遺贈によっても遺留分を侵害することはできないとされています。

このケースでは、長男C、長女Dには遺留分という、遺産を一定割合貰える権利があります。

その割合は、法定相続分の $1/2$ になります。法定相続分は、 $B=1/2$ 、 $C=1/4$ 、 $D=1/4$ ですので、その半分、 $C=1/8$ 、 $D=1/8$ が遺留分という最低限取得できる権利です。

このAが残した「全ての財産をBに相続させる」旨の遺言は、CとDの遺留分を侵害していることとなります。しかし、この遺言が無効になるわけではありません。遺留分を持つ相続人（遺留分権利者）は、遺留分が侵害された場合に、自己の遺留分を取り戻す権利を持っていますが、その権利は行使する（「遺留分減殺請求」と言います）か、しないかは、遺留分権利者（C、D）が自己で判断することになりますので、権利を行使しない場合には、その遺言のとおりBがすべての遺産を承継することになります。

遺留分減殺請求できる期間は、相続開始及び遺留分が侵害されていることを知ったときから1年と定められています。

また、前記事実を知らなかった場合でも、相続開始から10年経てば、遺留分減殺請求権は消滅することになっています。

この遺留分はすべての相続人に認められているわけではありません。第3順位の法定相続人である兄弟姉妹には遺留分がありませんので、子どものない夫婦において、夫が妻に対し、すべての遺産を相続させる遺言を作成した場合は、夫の兄弟姉妹は、遺留分減殺請求は出来ず、すべての遺産を妻が相続することになります。



● 建物登記と所有権証明書

建物に関する登記手続きにおいて、「所有権証明書」を添付して申請を行う必要がある登記は、①建物を新築した場合の建物表題登記、区分建物表題登記、②増築した場合の建物床面積変更登記、③附属建物を新築した場合の附属建物新築登記等があります。

それではなぜ、所有権証明書が必要なのでしょうか？

例えば、建物を新築した場合、その建物の表題部所有者を登記事項として建物所有者欄に記録することになります。この表題部所有者のみが、申請適格者として、建物の所有権保存登記を申請することができ、登記記録の権利部に所有者として記載され、登記識別情報通知の交付を受けることができます。したがって、真の所有者でない者が建物表題登記を経て所有権者となることは、絶対に避けなければならない、そのため建物表題登記に、「所有権証明書」の添付を義務付けているのです。

この所有権証明書として、次のような書類が挙げられます。

- ①建築工事を完了した請負業者の工事証明書（印鑑証明書付き）
- ②建築確認済証、検査済証
- ③建築工事請負契約書（印鑑証明書付き）
- ④工事請負契約金の領収書（印鑑証明書付き）
- ⑤固定資産税の証明書
- ⑥成人2名以上が作成した証明書（印鑑証明書付き）
- ⑦水道、ガス、電気等の公共料金の領収書

また、原始取得者（施主）でない者が表題登記を行う場合は、相続の証明書や譲渡を受けたことを証明する書類（贈与証書、譲渡証書）等が必要です。

この所有権証明書は、通常2点以上の添付を求められますが、1点しか添付できないからと言って申請が却下される訳ではありません。



● 所有権抹消登記

売主Aと買主Bとの間で、土地が売買され、AからBへ所有権移転登記がなされたとします。その後、AB間の売買契約が合意解除された場合は、どのような登記を行えばよいのでしょうか？

この場合、合意解除を原因として、AからBへの所有権移転登記を抹消する登記を行います。

この登記を行うことで、登記上の所有権がAに戻ります。

これは、契約が無効であった場合等においても同様で、一度移転した所有権を抹消することができます。

登記の登録免許税は、1物件当たり1,000円となります。

次に、このAからBへの所有権移転登記後、抵当権等が設定されている場合はどうでしょうか？

この場合は、単純にAとBだけの申請で所有権抹消登記を行うことができません。

所有権抹消登記につき、抵当権者の承諾書が必要になります。この承諾書を添付して登記申請を行うことで、所有権抹消登記の際に、抵当権も登記官の職権により抹消されることとなります。

それでは、抵当権者から承諾書を発行してもらえない場合は、どうすればよいのでしょうか？

この場合、抵当権者に抹消の承諾を法的に求めることが出来れば、訴訟等を行い、判決を添付して、所有権抹消登記を行うことが可能です。しかし、抵当権者の承諾書をどうしても取得できない場合は、合意解除により、BからAへの所有権移転登記を行うこととなります。

これにより、抵当権が付いたまま、BからAへ所有権が移転します。

登記にかかる登録免許税は、不動産の評価額×20/1000になりますので、所有権抹消と比べて、登記費用が高額になることが多いと思われます。

また、所有権抹消登記の場合は、新しい登記識別情報は発行されず、以前のものが復活することになりますが、所有権移転登記の場合は、新しく登記識別情報が発行されます。



● ミニ情報

不動産の売却と成年後見

不動産の所有者の方が、認知症などにより、判断能力を欠いている場合は、売買契約を結ぶこともできませんし、当然、所有権移転登記を行うこともできません。こういう事態を避けるために、元気なうちから信託等を活用することを勧めておりますが、元気なうちから対策をとっていらっしゃる方は、まだ、少ないと思います。それでは、判断能力を欠いた所有者の不動産を売却するには、どのような手続をとればよいでしょうか？これは、成年後見制度を利用するしかありません。裁判所に申立を行い、本人の代わりに本人の財産管理等を行う権限を持つ成年後見人を選任してもらい、その成年後見人が売買契約を行うこととなります。また、所有者の不動産が居住用不動産の場合は、別途、裁判所の許可も必要になります。

成年後見制度を利用しての不動産の売買は、裁判所への成年後見人申立、選任等に2, 3ヶ月はかかると思われますし、居住用の不動産の場合は、別途許可も必要になり、通常の売買よりも時間がかかることが予想されますので、早めに準備する必要があります。



時間外・休日労働が適正化されるには

労働者に時間外、休日労働を行わせることができるのは、次の3つの場合です。①災害その他避けることができない理由によって、臨時の必要がある場合、②公務のために臨時の必要がある場合、③労使協定(36協定)の締結、届出をした場合です。

この36協定は、使用者が事業場に労働者の過半数で組織する労働組合がある場合においては、その労働組合と、労働組合がない場合は、労働者の過半数を代表する者との間で、書面による協定を交わし、これを所轄労働基準監督署長に届け出た場合は、その協定で定めるところにより労働時間を延長し、又は休日に労働させることができるものです。

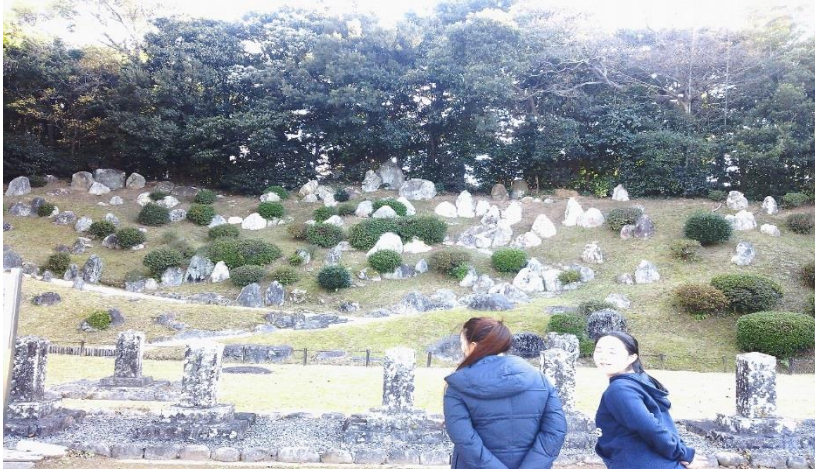
これにより、一般的に時間外、休日労働させることは、労基法32条、35条等に反する行為であり、罰則の対象となるところ、免罰的効力により、適法となるのです。



● コラム?...

1日は、初詣も兼ねて、歩いて市内の神社を巡ってみました。

東本町の八幡神社、西本町の皇太神宮神社等に参拝し、護国神社に足を伸ばしました。階段を上ると円融寺庭園があります。



この円融寺は、承応元年(1652年)4代藩主大村純長により創建された天台宗の寺跡だそうです。

明治元年に廃寺となり、今は、戊辰の役戦死者の墓、三十七士の碑、明治以降戦没者の忠魂碑などがあります。

司法書士、土地家屋調査士を開業し、昨年で11年が経過しました。

今年は12年目、私も40代半ばに差し掛かってまいりました。

まだまだ、初心で頑張ります！



● 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

