

## NEWS LETTER

2018 3月号

少しずつ暖かい日が増えてきて、外に出かけたくなってくるのが3月ではないでしょうか。  
また3月は学期末や年度末で忙しい月でもあります。  
寒暖の差の激しい時期ですので、体調管理には十分ご留意下さい。

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

# ● 死因贈与契約による仮登記

死因贈与とは、贈与者が自己の財産を無償にて相手方に与える意思表示をし、相手方（受贈者）がこれを受諾することにより成立する贈与契約ですが、贈与の効力は贈与者の死亡によって生じるものです。これに対し、遺贈というものがあります。遺贈は単独行為であり、遺贈者の死亡の時にその効力が生じます。死因贈与契約が諾成契約（贈与者の贈与の申込み、受贈者の承諾が必要）であるのに対して、遺贈は遺贈者の一方的な意思表示による単独行為である点は異なりますが、共に贈与者（遺贈者）の死亡によって、効力が生じる点は同じです。

死因贈与契約は、普通の贈与と同じように贈与者と受贈者の合意によってなされるものですが、ただその契約の効力が贈与者の死亡の時に生じるという附款があるに過ぎません。よって、死因贈与契約後は、贈与者が生存中であっても不動産登記法第105条2号の規定による仮登記をすることができます。

この仮登記は、受贈者が登記権利者、死因贈与者が登記義務者となり、原則として共同申請で行います。しかし、この仮登記は、仮登記義務者の承諾があるときは、仮登記権利者から単独で申請することもできます。

ただし、仮登記義務者の承諾を証する情報を添付する場合、承諾書に押印された仮登記義務者の印鑑証明書を添付する必要があります。なお、死因贈与契約書が公正証書で作成されている場合には、これに仮登記義務者が所有権移転の仮登記を申請することに認諾している旨の記載があるときは、仮登記義務者の印鑑証明書を添付しなくても、仮登記権利者は単独で仮登記の申請をすることができます。

この仮登記の申請書は、次のような記載例となります。

## 登記申請書

|       |                     |
|-------|---------------------|
| 登記の目的 | 始期付所有権移転仮登記         |
| 原因    | 平成〇年〇月〇日贈与（始期 Aの死亡） |
| 権利者   | B                   |
| 義務者   | A                   |



# ● 建築確認の内容と異なる建物の登記

建築確認申請の記載内容とかなり異なる状況の建物が完成した場合、建物の表題登記はできるのでしょうか？

確認申請の内容と異なる建物であっても建物と認定できるものであれば、登記は可能です。ただし、登記申請の際の所有権証明書として、確認済証以外の別の資料が必要となることがあるかもしれません。

不動産登記法上、建物として認定されるためには、次の3要件が必要です。

- ①土地定着性……土地に施工されている基礎コンクリート等に建物構造体である柱又は壁が固着しており、安易に移動し得ないこと及び永続性が認められる状態をいいます。したがって、移動し得る簡易な建物を土地の上に置いている状態は、定着性があるとはいえません。
- ②外気分断性……屋根や周壁などの構造体で、外気の入りが無い状態をもって囲まれていること、又は、社会通念上、分断性を帯びていると解せられる状態をいいます。
- ③用途性 ……………建物の種類認定と関連しており、利用目的に適う形態、設備等が整っている必要があります。

この3要件を満たせば、建物の登記はできます。

この要件には、建築基準法違反の有無は関係ありません。不動産登記法の立場は、財産として不動産をとらえ、その権利の公示をするのが目的ですので、建築基準法上の確認申請と異なる建物であっても、その登記は可能です。

また、その所有者は新築後、1ヶ月以内に登記申請を行う義務があります。

通常の建物の新築の登記(表題登記)には、所有権証明書として、確認済証や検査済証を添付しますが、その内容と実際の建物とが大きく異なり、同一の建物と見なされない場合は、別途、所有権証明書の添付が必要な場合も考えられます。

ただ、確認申請の内容と実際の建物が大きくは相違せず、同一の建物と認められる場合は、確認済証は、所有権証明として有効と考えられます。



# ● 遺言について①

遺言とは、自己の死亡とともに身分上あるいは財産上の法律効果を発生させる目的で一定の方式に従って行う、相手方のない単独の意思表示を意味し、この「遺言」を記載したものが、「遺言書」です。

この遺言は、民法により、次の方式が定められています。

- 普通方式 ①自筆証書遺言 ②公正証書遺言 ③秘密証書遺言  
危急時遺言 ①一般危急時遺言 ②難船危急時遺言  
隔絶地遺言 ③一般隔絶地遺言 ④船舶隔絶地遺言

よく用いられますのは、普通方式の自筆証書遺言と公正証書遺言です。

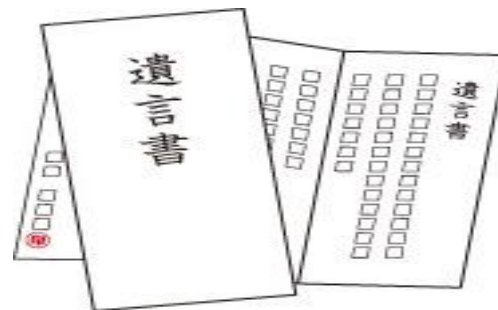
遺言は作る際には、満15歳以上という年齢の制限はありますが、上限はありません。しかし、意思能力のない方の意思表示は無効ですので、高齢等のため意思能力がなくなっている場合には、遺言を作成しても無効となります。

高齢の方の遺言の場合、本人の死亡後、高齢というだけでその意思能力の有無が問題とされてしまいますケースもあります。

そこで、後に無用な争いを避けるためにも、遺言書作成の際に、意思の診断書を作成しておく、遺言作成時の状況をビデオ撮影しておく等、意思能力に問題がなかったことが分かるようにしておく方がよいかもしれません。

意思能力に問題がある方に成年被後見人があります。この成年被後見人の場合は、通常は遺言は出来ませんが、遺言ができる場合があります。それは、成年被後見人が事理を弁識する能力を一時回復している時に、医師二人以上の立会いがある場合であり、かつ、その場合には遺言に立ち会った医師が、遺言者が遺言時において精神上的の障害により事理を弁識する能力を欠く状態でなかった旨を遺言書に付記して署名・押印をすることです。

一方、被保佐人、被補助人の場合は、一般の人と同様に遺言はできますが、後日、その意思能力の有無を争われる可能性があります。



# ● ミニ情報

## 種類株式

会社は普通株式以外に、以下の9つの権利について異なった株式を発行することが可能です。

- ①剰余金の配当、②残余財産の分配、③議決権制限種類株式、④譲渡制限種類株式、
- ⑤取得請求権付種類株式、⑥取得条項付種類株式、⑦全部取得条項付種類株式
- ⑧拒否権付種類株式
- ⑨種類株主総会において取締役または監査役を選任することができる種類株式

もちろん、9つの権利のうちいくつかの権利を重複して付与したり、いくつかの権利を制限または剥奪をした株式を発行することも可能です。

例えば株主であるのに会社の経営への参画ができないという「無議決権株式」や、いわゆる「黄金株」と呼ばれる拒否権付株式(一定の事柄についてはその株主だけで拒否することができる)がその例です。これを組み合わせることで会社の支配権維持や円滑な事業承継が可能となります。使い方によっては、従来では考えられなかったようなウルトラC的な方策が可能かもしれません。

種類株式を発行する場合には、必ず、各種類株式ごとの発行可能株式総数も一緒に定款で定めておく必要がありますので、種類株式の発行の定款変更決議のときにあわせて定款変更をする必要があります。詳しくはお問合せ下さい。



## 時間外・休日労働、深夜労働の割増賃金

労働基準法では、原則として1日8時間、1週40時間を超える時間外労働や午後10時から午前5時までの深夜労働と、週1日の休日労働については、「通常の労働時間又は労働日の賃金」の計算額に対する割増賃金を支払うことを求めています。

時間外労働及び深夜労働の場合には、通常の労働時間又は労働日の賃金25%以上の率、休日労働の場合は、35%以上の率で計算した割増賃金を支払わなければなりません。

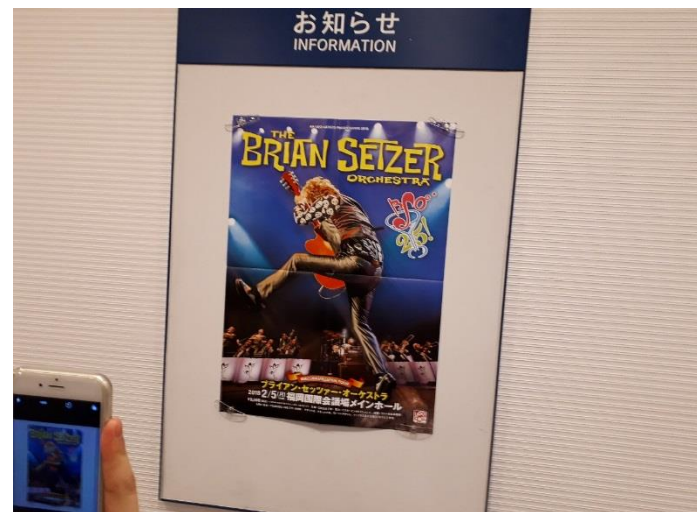
これは、割増賃金を支払うことを使用者に義務付けることで、労働基準法が規定する法定労働時間制及び週休制の原則の維持を図るとともに、過重な労働に対する労働者への補償を行うことを目的としたものです。





## ● コラム?...

先日、ブライアンセツターオーケストラの福岡公演に行ってきました。  
ブライアン・セツターについては、言わずもがなでしょうが、ストレイ・キャッツ  
のボーカル・ギターとして1970年代から現在まで活躍続けるミュージシャンです。  
今年、還暦のはずなのに、とにかくカッコいい！  
ストレイ・キャッツは、80年代に解散しているので、私自身は解散後に好きに  
なったりしますが、周りのお客さんも私くらいの年代から、おじいちゃん、  
おばあちゃん世代、それに若い人もいて、かなり幅広い年代が集まっていました。  
1時間半のライブでしたが、あっという間の時間でした。  
また、ぜひ見に行きたいです^^



今月は、年度末です。

私たち司法書士業界も忙しい時期です。

がんばります！



# ● 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
- ⑮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

