

NEWS LETTER

2018 4月号

寒い冬が過ぎ去り暖かな春の日差しが降り注ぐ四月。四月といえば入学式、大きなランドセルを背負った小学生の姿を微笑ましく思います。ランドセルの起源は、なんと幕末にまで遡ります。江戸の侍たちが荷物を運ぶための鞆を、オランダから取り寄せて使用したことが始まりなのです。これを小学生が使用することになったのは、明治時代に入ってからだそうです。

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

● 民法改正について①

民法は普段意識していませんが、様々な生活の場面で登場します。この民法が改正され、平成32年4月1日に施行されます。

そこで、何回かに分けて民法改正について解説していきます。まずは、「定型約款」というものについて解説していきます。

この「定型約款」という用語は、民法改正で新たに設けられたもので、「定型取引において、契約の内容とすることを目的として準備された条項の総体をいう」とされています。具体的な例として、インターネット上で提供されるサービスについての利用規約や保険会社が定める保険約款、銀行取引の口座開設の約款や携帯電話の基本約款等が当てはまると思います。通常、この約款を隅々まで読むことはない状況で契約することが殆どですし、一方的に約款が変更され、その通知もされないことが多いと思います。このような取引上の現実を踏まえ、この定型約款について、「ユーザーに定型約款が適用されるための条件に関するルール」や「定型約款の変更に関するルール」、「定型約款の内容の表示に関するルール」など新しいルールが定められました。

この定型約款が適用されるためには、定型取引を行うことを合意した者が、ア)定型約款を契約の内容とすることを合意したとき、イ)定型約款を準備した者が予め定型約款を契約の内容とすることを相手に表示していたときは、定型約款の個別の条項についても合意したものとみなされます。つまり、このア)、イ)の場合に適用されることになり、約款の個別条項に相手方が拘束されます。

ただし、定型約款がどんな内容であっても拘束力があるということではありません。ウ)相手方の権利を制限し、または相手方の義務を加重する条項で、エ)その定型取引の態様及びその実情並びに取引上の社会通念に照らして信義則に反して相手方の利益を一方的に害するものは、「合意をしなかったもの」とみなされ、拘束力は生じません。

また、定型取引合意の前か、定型取引合意の後相当な期間内に相手方から請求があった場合には、「遅滞なく」、「相当な方法で」、定型約款の内容を示さなくてはなりません。これを拒絶すると、定型約款の個別の条項についても合意したものとみなされないこととなってしまいます。約款の変更については、オ)変更が相手方の一般の利益に適合するとき、カ)変更が契約の目的に反せず、かつ、変更の必要性、変更後の内容の相当性、約款の変更をすることがある旨の定めの有無、その内容その他変更に係る事情に照らして合理的であるときは、変更後の定型約款について合意があったものとみなされ、個別の合意は必要ないとされています。

● 遺言について②

前回は遺言の全体的なご説明を行いましたので、今回は、よく用いられます普通方式の自筆証書遺言と公正証書遺言について解説いたします。自筆証書遺言は、最も簡単な方式の遺言で費用も殆どかからないというメリットがあります。ただし、最低限のルールが三つあります。①自筆で書くこと、②作成した年月日をいれること、③署名、押印をすることです。

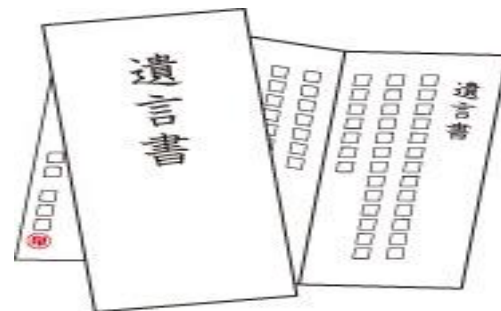
①の自筆で書くことですが、全文を自筆で書く必要があります。パソコン等で作成することは無効です。また、訂正する場合にも厳格な方式が定められておりますので、修正液を用いて削除したり、[] で挿入しただけでは無効となります。訂正するには、ア)遺言書の訂正箇所に、加入の場合は[] のしるしを付け、削除・訂正の場合は、原文が判読できるように二本線で消して、正しい文言を記入する。イ)変更した箇所に、遺言書に押印した印鑑で押印する。ウ)変更した部分の欄外に「本行○字加入○字削除」というように付記するか、遺言書の末尾に「本遺言書第五項第四行目『○○○』とあるのを『○○○』と訂正した」などのように付記する。エ)付記した箇所に、遺言者本人が署名する。という方法をとる必要があります。非常に煩わしいので、訂正が必要な場合は作りなおしたほうがよいかもしれません。

②の日付ですが、これは正確に書く必要があります。平成30年4月吉日という書き方は無効です。

③の署名押印ですが、印鑑は認印でもOKです。また、遺言書が複数頁になる場合は、一綴りにしたうえで各頁に割印をしておくといいです。次に公正証書遺言ですが、これは読んで字のごとく公正証書による遺言で、公証役場で次の方式で作成してもらいます。

①証人二人以上が立会い、②遺言者が遺言の趣旨を公証人に口授し、③公証人が、遺言者の口述を筆記してこれを遺言者および証人に読み聞かせ、または閲覧させ、④遺言者および証人が筆記の正確なことを承認した後、各自がこれに署名、押印し、⑤公証人がその証書は以上のような方式に従って作成したものである旨を付記し、これに署名、押印するという方式で作成されます。

このように厳格な方式で定められていますので難しそうに感じますが、実際は公証人が手続を進めますので、心配はありませんし、費用はかかりますが、変造や偽造、紛失の危険もありませんので、自筆証書遺言よりは公正証書遺言をお勧めします。



● 会社と社長との不動産売買

Aは、B株式会社の代表取締役です。A個人が所有する不動産をB社に売却することになりました。この場合の登記には、どうい
う書類が必要になるでしょうか？

この事例は、取締役と株式会社との取引行為であり、利益相反取引となります。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意味です。世の中誰にとっても利益になることばかりではないですから、利益相反が起こるのは当たり前と言えば当たり前のことです。その当たり前の利益相反がなぜ問題になるかと言えば、1人の人が2つの役割を持つ場合があるからです。会社における利益相反は、「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。ですが、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。そのため、会社の業務は、執行機関である取締役が行うこととなります。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となりますから、利益相反の問題が生じることがあるのです。

それでは、このような場合の登記手続きには、どのような書類が必要なのでしょうか。まず、会社が取締役会設置会社の場合ですが、この場合は取締役会議事録を添付し、出席した取締役、監査役の印鑑証明書を添付する必要があります。この監査役の出席義務は監査役の権限によって異なります。業務権限が会計監査のみの場合は、取締役会への出席義務はありません。議事録の押印については、印鑑登録のある代表取締役の印鑑は会社の実印、その他の役員は個人の実印を押印します。なお、社長Aはこの取締役会の議決に加わることはできません。

次に取締役会非設置会社や有限会社の場合ですが、この場合は株主総会議事録を添付し、出席した取締役の印鑑証明書を添付する必要があります。なお、Aが株主の場合でも、取締役として議決を行うわけではありませんので、株主であるAは議決権を行使することが可能です。この利益相反にかかる登記手続きでは、会社に限らず様々な法人でも同様の書類を添付する必要があります。



● ミニ情報

商業・法人登記への法人名のフリガナ記載について

「世界最先端IT国家創造宣言・官民データ活用推進基本計画」(平成29年5月30日閣議決定)の別表において、「法人が活動しやすい環境を実現するべく、法人名のフリガナ表記については、(略)登記手続の申請の際にフリガナの記載を求めるとともに、法人番号公表サイトにおけるフリガナ情報の提供を開始」することとされました。

これにより、平成30年3月12日以降、商業・法人登記の申請を行う場合には、申請書に法人名のフリガナを記載することになりました。

登記申請の書き方が大きく変わったわけではありませんが、登記申請の際にはご注意ください。

賃貸物件と賃料の値上げ

家賃の値上げを原因として、借主と大家さんとの間でトラブルになるケースは少なくはありません。

大家さんから突然、来月から家賃を値上げすると言われた場合、どうしたらよいでしょうか？

まず、賃料の値上げ請求をできるのか？という問題ですが、これは可能です。

逆に、賃料の減額請求も可能です。ただし、借地借家法という法律に定められた以下の場合です。

- 土地または建物に対する租税等の増減により土地及び建物の価格が変動して現在の賃料が不相当となった場合
- 経済事情の変動により現在の賃料が不相当となった場合
- 周辺の類似物件の賃料と比較して不相当となった場合

(ただし、特約などで「一定の期間については賃料の増額はしない」などとされている場合には、その内容に従う)

つまり、賃貸借契約書に賃料値上げについての取り決めがなくても、条件に当てはまる場合には賃料の値上げの請求はできます。

最終的に、大家さんからの賃料値上げ請求が妥当かどうかは、上記の条件に該当するかどうかで決まります。

ですから、貸主は、値上げ請求が妥当ではない場合には、請求に従わなくていいことになります。

賃料値上げの請求に納得が出来ない場合には、基本的には、大家さんとの話し合いで解決することが望ましいと言えますが、家賃の受領を拒否された場合は、供託等の手続をとっておく必要があります。



● コラム?...

先日、ドライブがてら雲仙に行ってきました。ぶらぶら歩いてみると「温泉神社」という小さな神社がありました。この神社の境内には「夫婦柿」と呼ばれる恋愛成就に効くという、知る人ぞ知るパワースポットがあり、密かな話題になっているみたいです。ちなみにこの神社、「温泉神社」と書いて「うんぜんじんじゃ」と読むそうです。



帰りに定食屋さんによってみました。ドリフに出てくるようなおばあさんが注文をとっておられて、ちょっと不安でしたが、美味しかったです。

暖かくなってきました^^

新年度、はりきっていきたいところです！



● 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

