

NEWS LETTER

2018 5月号

ゴールデンウィークはいかがお過ごしでしたか？長期の休みも終わり、また、新たな気持ちで仕事に励みたいところですが、この時期から症状がでるのが、「五月病」です。ゴールデンウィーク明け頃から理由不明な体や心の不調に陥るといふものがあるようです。予防法としては、「ストレスを溜めない」、「張り切り過ぎない」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②

今回は、民法改正の2回目です。まずは、賃貸借契約における敷金についてです。

敷金は、はこれまで明文化されておらず、不動産取引慣習によってやり取りされていましたが、今回の民法改正で初めて定義されました。

敷金は、「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう」(改正民法 第622条の2)とされました。

つまり敷金は借主の債務不履行(賃料の滞納など)があった際に、その弁済に充てるためのものであることを明確にしたものです。

そして、契約終了などによる明渡しの際には、敷金から債務不履行額を差し引いた額を借主に返還しなければなりません。

また、これまで「原状回復ガイドライン」によって運用されてきた部分が民法に明文化されました。

借主に責任のない、通常使用による損耗や経年劣化などについては原状回復義務がないとするものです。

ただし、敷金や原状回復のルールは従来の取引慣習を民法に盛り込んだものですので、実質的にはこれまでとあまり変わらないケースも多いと思われます。

また、この内容に反して賃借人に負担を課す場合には、賃貸借契約における特約としてあらかじめ明確にしておかなければなりません。

ただし、賃借人が一方的に不利となる特約は、消費者契約法によって否定されます。

なお、民法に敷金が定義されたとは言いましても、「敷引き」の特約を否定するものではありません。

また、不動産賃貸借契約において連帯保証人を付けるときは、必ず、契約締結時に極度額(連帯保証人の責任限度額)を定めなければならないことになりました。極度額を定めていない連帯保証条項は無効とされます。この改正により、賃貸借契約書で連帯保証人を付ける場合は、契約書に極度額(連帯保証人の責任限度額)を記載することが必要です。



● 遺言について③

前回は普通方式の自筆証書遺言と公正証書遺言について解説しましたので、今回は、遺言でできること、できないことをご説明します。

遺言により効力が生じる事項は制限されています。遺言により効力が生じる事項を「遺言事項」と言いますが、大きく分けると次の4種類に分類することができます。

- ① 相続に関するもの⇒相続分の指定・指定の委託、推定相続人の廃除
- ② 財産処分に関するもの⇒遺贈、生命保険金の受取人の変更
- ③ 身分に関するもの⇒認知、未成年者の後見人の指定等
- ④ 遺言の執行に関するもの⇒遺言執行者の指定・指定の委託

この遺言事項以外の事項は記載したからといってただちに遺言が無効になるわけではありませんが、これを記載しても法的に効力が生じるわけではありません。例えば、「長男は実家に戻り、母親の面倒を見る事」等と記載しても、直接、その効力が生じるわけではありません。

ただ、記載しても無効ではありませんので、「長男は実家に戻り、母親の面倒を見て欲しい」等と遺言者の気持ちを伝えるために記載することは可能です。

遺言事項の中で特に自筆証書遺言において記載を忘れがちなのが遺言執行者の選任です。

遺言の内容を実現するためには、誰かがその内容に沿って行動しなければなりません。

この遺言内容を実現する人を遺言執行者といいます。遺言執行においては、遺言執行者を選任せずとも相続人全員で行うことも可能です。しかし、遺言書を作成する場合、相続人全員の協力が得られないケースも多いと思われます。また、相続人による遺言音執行ができない場合、別途、家庭裁判所に遺言執行者を選任してもらう手続が必要になります。

せっかく、相続手続がスムーズに行くように作成した遺言書に、遺言執行者の記載がないばかりに裁判所の手続が必要になってきますので、遺言執行者の指定は忘れずに記載することが重要です。



● 信託の基本⑦

生前の財産管理と相続税対策を目的とした信託では、委託者兼受益者である親が死亡すると信託契約が終了し、受託者である子が信託終了時の残余財産を引き継ぐことが多くあります。

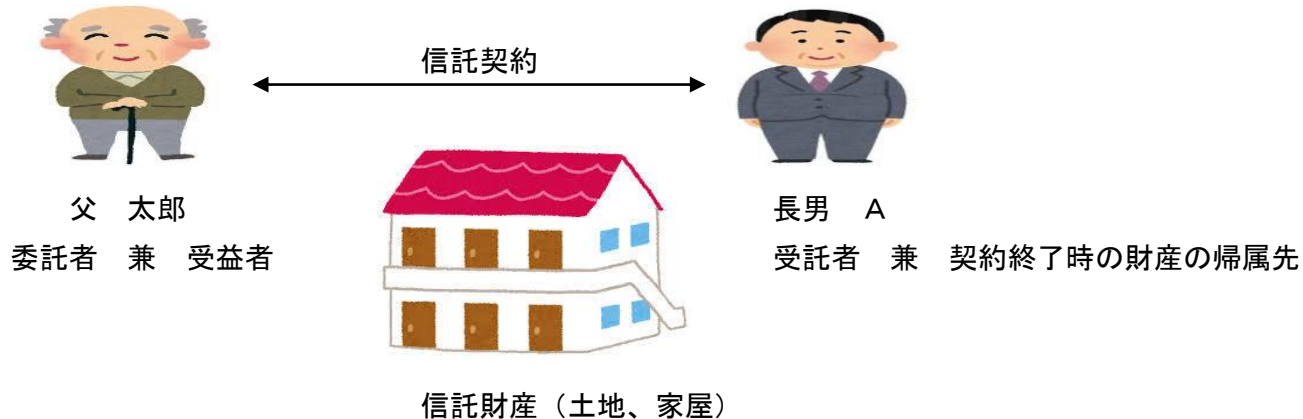
このようなケースでは、相続税対策の一環として受託者が信託財産である不動産の購入、建設に当たり、受託者の地位として信託財産の維持、形成のために金融機関から借入を行うことがあります。この借入に対して、信託不動産に金融機関の（根）抵当権等の担保権を設定することになります。

このような借入を行うには、まず、信託契約の中に借入れや信託財産への担保設定ができる旨を規定しておくこと、借入の際に信託財産のためにすることをきちんと表示して契約することが必要です。

これにより、信託財産である不動産の登記記録上、（根）抵当権の債務者欄には、「受託者」の個人名（Aのみ記載）が記載されます。登記のシステム上、受託者A等の標記はできませんので、このような標記になりますが、実態は受託者としての借入ですので、委託者である親の死亡による信託終了に伴い、担保権も変更する必要があります。

抵当権の場合は、①抵当権の債務者を受益者の相続人全員とする変更、②免責的債務引受による特定承継者を債務者とする変更を行います。

根抵当権の場合は、根抵当権の債務者を承継者に変更、②根抵当権の債権の範囲の変更を行うことになります。



● ミニ情報

根抵当権の債務者の相続

根抵当権の債務者が死亡した場合は、その死亡の日から6ヶ月以内に後継債務者(指定債務者)を定める合意の登記をしないと当該根抵当権の元本は相続開始の時ににおいて確定したものとみなされます。ですので、当該根抵当権の元本を確定させずに従前どおり利用するためには、次の登記を相続開始後6ヶ月以内に行う必要があります。

- ①相続による所有権移転登記(債務者兼所有者の場合)
- ②根抵当権の債務者の変更登記(債務者を相続人全員とします)
- ③根抵当権の指定債務者を定める合意の登記
- ④根抵当権の債権の範囲の変更登記



会社の変更登記と登記懈怠

会社の登記事項に変更が生じた場合、2週間以内に変更登記を申請しなければならないと定められています。

「登記事項に変更が生じた」とは、それぞれの登記ごとに起算日が異なりますが、例えば取締役が新たに就任したケースですと、取締役が株主総会の決議で選任され、その取締役が就任をした日から起算して2週間ということとなります。

2週間を経過した場合に登記申請を行ったとしても、登記自体は問題なく受理されることとなります(2週間が経過してしまったことを理由として却下されることはありません)。

しかし、この2週間の期限をやぶって登記申請をすると、代表者個人に対して100万円以下の過料の制裁を受ける可能性があります。

2週間の登記期限を超えて登記申請した全ての会社が必ず過料の制裁を受けるわけではないようですが、どのような基準で過料の制裁を与えるのかは明らかではありません。

もし登記懈怠に気づいた場合は、なるべく早く登記申請を行いましょう。



● コラム?...

先日、東京出張の際、時間があつたので、近くの神田明神に行ってみました。

神田明神は東京の守護神で、1300年の歴史があるそうです。東京のパワースポットのひとつでとても良い気が流れているらしいです



上野公園にも足をのばしてみました。

ゴールデンウィークも終わりました。
張り切って仕事したいと思います^^



● 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

