

NEWS LETTER

2018 6月号

5月はゴールデンウィークで長期の休みがありましたが、6月は祝日が1日もありません。なぜ、6月は祝日が無いかというと・・・6月は祝日にすべき特別な日になかったからだそうです。平成28年に新設された祝日、8月11日の山の日ですが、当初は6月案もあったそうです。しかし、最終的には8月に決まり、残念ながら6月は現在のところ祝日がありません。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③

今回は、民法改正の3回目です。まずは、法定金利についてです。

現在の民法では、法定金利は年5%と定められており(民法404条)、例外として商取引に適用される商事法定利率は6%とされています。しかし、今は、銀行にお金を預けても利息は年1%にも遠く及ばないのが現実です。それにもかかわらず、法律で定める利息の基準が年5%というのはあまりにも実態とかけ離れているということで、民法の大改正に合わせて、法定利率の割合も引き下げることになりました。

今回、法定金利が5%から3%に引き下げられました。また、商取引に適用された商事法定利率は廃止され、民法の法定金利に統一されることになりました。それに加えて、これまで、法定金利は5%のまま固定されていましたが、今後は3年に1度見直すという変動制に変更されることとなります。なお、金利の見直しを行うに際しては、経済や政治の短期的な変化に影響を受けることを避けるために、従来日銀が公表している短期貸付の平均利率(過去5年の平均値)を基準割合とし、直近において法定利率の変動のあった期(初回は改正法施行時)の基準割合と当該期の基準割合の差が1%以上あった場合、1%単位の加算又は減算を行った割合をもって新たな法定利率とされることとなります。

次に消滅時効に関してですが、現行民法から大きく変更がされる点は以下の5点です。

- ①債権の消滅時効期間が、債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間、権利を行使することができる時から10年間に変更されます。
- ②職業別の短期消滅時効、商事消滅時効が廃止されます。
- ③人身損害の場合の特例として、不慮の事故の内、人身事故の場合の損害賠償請求権については被害者保護の必要が高いことから、改正案は時効期間の例外を設け、主観的起算点から5年、客観的起算点から20年の長期間の消滅時効にかからせることとされます。
- ④「中断」という概念が「更新」に、「停止」という概念が「完成猶予」にそれぞれ変更されます。
- ⑤「更新」事由と「完成猶予」事由の整理が行われました。
時効については、次の機会に詳しくご説明します。



● 遺言について④

前回は遺言でできること、できないことをご説明しましたが、今回は、一度書いた遺言の内容の変更や遺言の内容がはっきりしない場合についてご説明します。

一度遺言書を作成しても、遺言の効力が発生するのは遺言者の死亡時ですので、その間に遺言者の気が変わることはあるかもしれません。遺言者がご自分の財産をどう処分するかは、自由に決めるべきものですので、遺言者は、何ら特別な理由がなくても、いつでも遺言の全部又は一部を撤回することができます。つまり、遺言者は、いつでも自由に作成済みの遺言を撤回し、遺言書を作りなおすことができます。ただし、遺言を作成すること自体に厳格なルールがあるため、遺言の撤回も「遺言の方式に従って」しなければなりません。

ですから、ただ口頭で「前の遺言は撤回する」と言っただけでは、撤回したことになりません。

前の遺言を撤回する内容の新たな遺言を作成するか、前の遺言と抵触する内容の遺言を新たに作成することで遺言の撤回が認められます。なお、新たな遺言は必ずしも撤回される遺言と同一方式で作成する必要はありません。例えば公正証書遺言を作成し、この遺言を撤回するには、自筆証書遺言でも公正証書遺言でもその他の特別方式で撤回しても構いません。ただ、後からの紛争を予防するためにも公正証書遺言を撤回するには、公正証書遺言の方がよいと思われれます。

次にせっかく作成した遺言の内容が不明確の場合です。例えば、「自宅の土地を長男にやる」といった内容の場合で、自宅の建物の建っている敷地がA地、B地、庭の敷地がC地、隣地物置が建っている土地がD地の場合を考えてみます。この遺言書では、記載されている『自宅の土地』にどの土地が含まれるのかははっきりしません。

しかし、遺言者がせっかく遺言を残しているのですから、できる限りその遺言者の意思を実現させるのが望ましく、解釈により内容を確定できるのであれば、その真意に沿った内容で遺言を解釈します。例えば、遺言者の財産がA, B, C, Dの土地とは別の場所にも土地Eがあり、相続人が長男、次男しかいない場合、「自宅の土地を長男にやる。Eの土地を次男にやる」との記載であればA, B, C, Dの土地は長男、Eの土地は次男に相続させる意思であったとも解釈できます。

しかし、どのように解釈するかは、非常に難しい問題です。遺言の内容は、疑義が生じないように正確に、そして適切な内容にしておくべきです。



01041JP - 18469223

● 実在しない建物が残っている場合

空き地と思って土地を購入し、ご自宅を建築した場合、いざ、建物の表題登記を行おうとしたところ、登記上、建物があることになっている。というケースが存在します。

例えば、「●●町1番」という土地を購入したとします。現地が空き地であれば、建物があるとは思いません。ところが、登記を行う際には、登記記録を調査しますので、「●●町1番地 家屋番号1番」の建物が登記記録上は存在したという場合です。

建物の取壊しを行い、市役所の調査で建物の固定資産税の支払が無くなっても、登記記録が自動的に抹消される訳ではありません。登記記録は、建物の所有者が建物滅失登記を行わないと消えないのです。

そこで、建物は取壊し、現物がないにも関わらず、登記記録が残っているという状況が発生します。

この場合、実在しない建物の建物図面が無かったり、建物図面があっても、新築の建物の配置が重なることがなければ、実在しない建物の登記記録を残したままで、新築の登記は可能です。

ただし、新築の建物の登記記録は、「●●町1番地 家屋番号1番の2」となってしまいます。「●●町1番」の土地に2棟の建物があるように見えるので、やはり、実在しない建物は滅失登記を行ってから、新築登記を行うべきです。

実在しない建物の名義人と連絡が取れれば、その方に登記を依頼することができますが、それでは、その建物が古い建物であるため名義人の所在が不明の場合はどうしたらよいでしょうか。

この場合は、土地の所有者から、法務局へ、建物滅失登記を行うように申出を行うこととなります。表題部の登記に関しては、法務局の職権登記が認められているため、職権で滅失登記を行うように促す手続です。

この登記申出がなされると、法務局は自ら調査し、建物の滅失登記を行います。ただ、法務局ではその登記名義人に問合せの文章を送ったり、現地を調査したりと、かなり時間がかかります。

住宅ローン等の設定日が決まっている場合は、1、2ヶ月前には、滅失申出を行っておく必要があります。

また、調査士に依頼せず、本人申請の場合、さらに時間がかかることも予想されますので注意が必要です。



● ミニ情報

権利証を添付できない場合

不動産登記を申請するに際し、登記識別情報(登記済証)を添付できない場合には、原則として事前通知により、当該登記が登記義務者の真意に基づきなされたものであることの確認がされます。事前通知とは、提出された登記申請についての本人の意思を確認するために、法務局から申請人に対して「登記申請がなされたこと」および「自分が確かに登記を申請した旨を申し出る旨」を通知する書面を郵送し、一定期間内に、登記名義人から間違いのない旨の申出があったときにはじめて登記の実行をする制度です。

しかし、この制度を利用する場合、登記を申請した時点では、登記が確実になされるか、不確定です。後から登記義務者に届く法務局からの書類に署名、実印を押印し、期間内に返送するという作業がなされなければ、登記はできません。そこで、売買で代金の移動がある場合や融資によってお金が動く場合は、司法書士が本人確認情報を作成し、これを添付の上、申請します。その内容につき登記官がその内容を相当と認める場合には、事前通知制度は省略できます。



本人確認情報の作成

司法書士が権利証の代わりとなる本人確認情報を作成する場合、司法書士がその申請人の氏名を知らず、または当該申請人と面識がないときは、当該申請人より本人確認資料の提示を受ける必要があります。この提示を受けるべき書類については、不動産登記規則72条2項各号に限定的に列挙されており、実務上「1号書類」「2号書類」「3号書類」と呼ばれています。その内容は、次のとおりです。

- 1号書類(公的証明書且つ写真が貼付されたもの。1点以上の提示が必要。)
 - ・運転免許証 ・住民基本台帳カード ・旅券等 ・マイナンバーカード(写真付きのもの、通知カードは不可) ・運転経歴証明書
- 2号書類(氏名、住所、生年月日の記載が必要。2点以上の提示が必要。)
 - ・国民健康保険の被保険者証 ・健康保険の被保険者証 ・後期高齢者医療の被保険者証 ・介護保険の被保険者証 等
- 3号書類(1号書類がなく、2号書類が1点しかない場合に提示を求める。) ・官公庁から発行され、又は発給された書類その他これに準ずるものであって、当該申請人の氏名、住所及び生年月日の記載があるもの。

● コラム?...

先日、福岡へ行く用事がありましたので、帰りに大宰府によってみました。

写真のアングルは先月の神田明神と似てますが、大宰府です。大宰府といえば梅ヶ枝餅ですが、店が多すぎです。餅とアンコですし、味はどこもそう変わらない?...



もう6月です。今年も半年が過ぎようとしています。早いですね^^



● 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

