

NEWS LETTER

2021年 3月号

日ごとに春めいてまいりました。

首都圏での緊急事態宣言が2週間延長されましたが、長崎では落ち着いてきたように感じます。

ただ、油断はせず、引続き新しい生活様式の実践や感染防止対策の徹底を行って行きたいと思います。

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

●相続分譲渡

相続分の譲渡とは、債権と債務とを包括した遺産全体に対する譲渡人の割合的な持分を移転することをいいます。

相続分の放棄とは異なり、相続分の譲渡では、債権のみならず、債務をも移転させることとなります。

ただし、この債務の移転については、債権者には対抗できないと考えられているため、債権者から請求があった場合には、これに応じざるをえない可能性がありますので注意が必要です。

この相続分の譲渡人は、遺産に対する持分を有しないこととなります。遺産分割協議は、相続人全員で行う必要がありますが、相続分を譲渡したものは、遺産分割協議に加わる必要がなくなります。

また譲受人は、譲渡人が有していた遺産に対する持分を承継し、遺産分割手続に関与することとなります。

相続分の譲渡は、相続人のほか、第三者に対してもこれを行うことができますが、第三者に対して譲渡された場合には、当該第三者を含めて遺産分割協議を行う必要があります。ただし、第三者に対して相続分の譲渡がなされた場合、他の共同相続人は、譲渡のときから1箇月以内であれば、その価額及び費用を償還することによって、その相続分を取り戻すことができます。

この相続分の譲渡ですが、遺産分割協議をまとめる際に有効な手法となります。

例えば、死亡したAには、相続人として、B、C、Dの三人がいますとします。財産は自宅不動産のみで、その自宅不動産は、Aと一緒に暮らしてきたBが相続するという遺産分割協議をBはまとめたと思っています。これについて、Cは承諾していますが、Dは代償金を要求しています。遺産分割協議は、相続人全員が合意する必要がありますので、仮に「不動産をBが相続する。ただし、BはDに対し代償金300万円を支払う」等の遺産分割協議をCが見た場合どうでしょうか。Dにお金を払うなら、私にも払え等と主張してくる可能性があるのではないのでしょうか。このように、相続人の一部について代償金を支払う場合には、この相続分の譲渡が有効です。この場合、DがBに対し、相続分を300万円で譲渡することで、Dは遺産分割協議から外れます。その結果、遺産分割協議は、BとCだけで行い、その内容は、「不動産はBが相続する」という協議にすることができます。

これにより、相続人の一人にだけ金銭を支払い、そのことが残りの相続人には分からないという状況の元に、遺産分割協議を成立させることができます。

具体的には、相続分譲渡証書を作成し、BとDが署名押印の上、Dの印鑑登録証明書を添付します。その後、遺産分割協議書を作成し、BとCが証明押印のうえ、Cの印鑑証明書を添付することとなります。

●建物の認定基準

建物については、法律上、様々な定義があります。まず、建築基準法ですが、建築基準法第2条1号は建築物とは「土地に定着する工作物のうち、屋根及び柱若しくは壁を有するもの、これに附属する門若しくは塀、観覧のための工作物又は地下若しくは高架の工作物内に設ける事務所、店舗、興業場、倉庫その他これらに類する施設(鉄道及び軌道の路線敷地内の運転保安に関する施設並びに跨線橋、プラットホームの上家、貯蔵槽その他これらに類する施設を除く)をいい、建築設備を含むものとする」と定義しています。次に民法では、86条1項で「土地及びその定着物はこれを不動産とする」という旨の規定が置かれていますが、「いかなる土地の定着物を建物というのか」については何らの定義規定も設けていません。この点は民法の附属法といわれる建物の区分所有等に関する法律、借地借家法、建物保護に関する法律、工場抵当法等の法律においてもほぼ同様といえます。

それでは、不動産登記法でどうなっているのでしょうか？不動産登記実務上では、準則の1準則の136条第1項で、「建物とは、屋根及び周壁又はこれに類するものを有し、土地に定着した建造物であって、その目的とする用途に供し得る状態にあるものをいう」と規定し、第2項で「建物であるかどうか定め難い建造物については、次の例示から類推し、その利用状況等を勘案して判定しなければならない」として、具体的に「建物として取り扱うもの」あるいは「建物として取り扱わないもの」についての例示規定があり、この基準に基づいて建物であるが否かの判断をしています。

すなわち、不動産登記法上建物と認められるため、つまり、登記ができるかどうかは、第1に「屋根及び周壁などの外気を分断するものを有することが必要である」ということとなります。これはもともと建物の原形というのは、人間がそこで生活するためのものであり、そのためには生活するための空間を確保することが必要であり、外気が自由に出入りしないこと、すなわち外気分断性が必要であることに起因しています。第2に「土地に定着したものである」として定着性をあげています。つまり、キャンピングカー等の土地と定着生の無いものは建物ではないこととなります。簡易的な物置等についても、ただ地面に置いて、かすがいで固定した程度では建物とは認められないこととなります。第3に建物は、もともと当初から一定の利用目的をもって建築されるものであるから、その目的とする用途に供し得る状態にあること、すなわち用途性を有することが必要であるとしています。つまり、居住するためのものであれば、居宅、お店であれば、店舗といった利用のための用途が必要となります。

以上のほか建物の要件としては取引性も必要であるという考えもあります。これは不動産登記制度というのは、経済価値の高い不動産の取引の安全と円滑を図るための制度であるという基本理念に着目したものといえるようです。

● ミニ情報

相続登記等の義務化

「相続登記の義務化」が最近、話題になってきています。相続物件は通常、相続されたら名義変更の登記を行います。ところが実態は、相続登記されていない物件が数多くあり、社会に対してあらゆる問題を提起することになりました。

そこで、①相続で不動産取得を知った日から3年以内に手続きを登記・名義変更をしないと10万円以下の過料の対象となる、②住所変更した場合も不動産登記が義務化され、2年以内に手続きをしなければ5万円以下の過料の対象になる、等の法整備が検討されているようです。

これまで、名義変更等の権利にかかる登記は、義務ではなく、あくまでも第三者への対抗要件とされていたため、亡くなった方の名義のまま登記をしなくても、当然、罰則はありませんでしたが、数年後には登記をしないと罰則が科されるようになるようです。



会社の目的変更

会社の目的とは、その会社が営む事業の内容を示すもので、定款に必ず記載しなければいけないと定められています。つまり、企業は定款に事業目的として記載されていることしか行えないのです。

そのため、定款に記載のない事業を新たに始める際には、定款の目的を変更しなければなりません。定款とは、会社を運営するための基本的な規則を定めておくものです。

会社を設立した後は、その定款で定めた内容に従って、会社を運営していきます。

しかし、会社を運営していくうちに、定款に定めていないことをする必要も生じます。その際、定款に定める事業目的を変更する手続きが必要です。具体的には、株式会社(有限会社)であれば、株主総会を開催し、定款を変更する決議を行い、その2週間以内に登記手続きを行う必要があります。

新たな事業を行う際には、注意が必要です。



● コラム?・・・

先月、かなり遅い初詣に行ってきました。

場所は、少し足を延ばして、佐賀県伊万里市の荒熊稲荷神社です。

行かれた方は、お分かりと思いますが、ここはとにかく境内にたくさんの神様が祀られています。

一カ所で、色んな願い事ができる神社となっております！



年度末、忙しくなることを願いつつ、
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:0957-46-6134

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

