



「相続手続を何十年も放置していたため、相続関係が複雑になってしまった」

相続登記をする必要性がなかったために、登記の名義人が何代も前の先祖の名前になっているようなことがあります。しかし、いざ、この不動産を処分したり、担保に入れたりする必要が出てきた場合、相続手続を避けて通ることはできません。

ところが、調べてみると、なんと相続人にもさらに相続が発生しており、相続人が50人以上もいることがわかった、などということがあります。これは、何も自分の管理している不動産に限った話ではありません。町内会で管理している不動産が、当時役員をしていた方の個人名義になっていたような場合も同様の問題が生じている可能性があります。

金融機関から、「こんな古い定款しかないんですか?」と言われたが...

会社に関する法律は頻繁に改正されています。定款も、法律改正等に合わせてその都度見直していくのが理想ですが、なかなかそこまで手が回らないのが実際でしょうね。定款を変更するためには株主総会の決議が必要ですが、せっかく定款を見直すのであれば、現行の法律に合致し、なおかつ、戦略的に法律のメリットを取り込んだ定款をいっしょに考えましょう。

平成23年度税制大綱 相続税大幅増税に

政府は昨年12月16日、平成23年度税制改正大綱を決定しました。相続税については、2011年4月1日以後の相続について適用される見通しですが大幅な増税となりそうです。

基礎控除額の引下げ

現在の相続税の基礎控除額は、「5,000万円+1,000万円×法定相続人の数」です。これが、4割減され、「3,000万円+600万円×法定相続人の数」となります。法定相続人が配偶者と子供二人の場合には、8,000万円から4,800万円となります。

税率も引き上げ

相続税は累進課税ですが、改正では、2億円超3億円以下部分が40%

から45%に、6億円超部分が50%から55%に、それぞれ税率が引上げられます。

贈与税は緩和

住宅取得等のための資金の贈与を受けた場合の特例について、非課税限度額が引き上げられます(所得制限あり)。

・平成22年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者 1,500万円

・平成23年中に住宅取得等資金の贈与を受けた者 1,000万円

こうした改正により、節税のためには、生前の相続税対策がますます必要になりそうです。

真っ先に考えられるのは、婚姻期

間20年以上の夫婦の間での居住用不動産又は居住用不動産を取得するための金銭の贈与について、基礎控除110万円のほかに最高2,000万円まで控除(配偶者控除)できるという特例を使うことです。

ただし、その際には、不動産取得税、登記のための登録免許税も試算したうえで進めるのがよいと思われます。



法務担当者講座 株式の名義書換

「株式の名義書換」と一言で言いますが、株券発行会社における場合(これも、実際に株券を発行している場合と、実際には株券を発行していない場合に分かれる)と、株券不発行会社の場合とでは、まったくその方法が異なります。

また、公開会社であるか、非公開会社であるかにもよって、譲渡承認手続きの要否が異なります。さらに言えば、公開会社であっても上場株式として保管振替機構の利用が強制される場合と、そうではない場合があります。

このように、様々なケースが考えられますが、ここでは、近年最も多いと想像される、非公開の株券不発行会社について考えたいと思います。なお、非公開会社であるために、譲渡承認手続きが必要となりますが、譲渡承認手続きについては解説の対象としていませんのでご了解ください。

株式の名義の変動は、株主の意思により変動が生じる場合と、株主の意思にかかわらず変動が生じる

場合とが考えられます。前者の典型的な例としては、売却や贈与があります。また、後者の典型的な例としては相続が考えられます。

さらに、前者のケースであっても、旧株主が名義書換に協力的な場合と、そうではない場合があります。

以上を整理すると、株主の意思により変動が生じ、名義書換にも協力的な場合、株主の意思により変動が生じたが名義書換に非協力的な場合、株主の意思に関係なく変動が生じる場合の3パターンということになります。

株券不発行会社という前提ですから、株券はありません。したがって、株式の名義書換に応じるためには、のケースは旧株主の意思確認が不可欠になります。通常は、名義書換請求書類に旧株主が会社に対して届出をしている印鑑を押印してもらった方法によればいいのですが、印鑑票を整備していない会社において、旧株主の実印を押していたら、印鑑証明書の提出を求める必要があります。

の場合には、旧株主が非協力ですから、新株主の申出だけにより名義書換をしなければなりません。したがって、旧株主の意思が抑制されていることが明らかでない書面(具体例として確定した判決正本)を提出していただく必要があります。

の場合は、旧株主の意思を確認する書類は不要ですが、変動の事実が生じたことを証明する書類を提出していただく必要があります。相続にともなう遺産分割により株式を承継した場合を例にすれば、相続人全員の実印が押印された遺産分割協議書と全員の実印証明書、当該相続人が被相続人の権利義務を承継した者全員であることを証明するための戸籍謄本等を提出していただくこととなります。

実は、以上ご説明した書類は、不動産登記を申請する際に要求される添付書類とほぼ同じ考え方です。実際に名義書換請求があった場合には、以上の点を留意して取り扱ってください。



ふるふーる



古橋清二(ふるはしせいじ)

昭和33年10月生

てんびん座 血液型 A

浜松西小、浜松西部中、浜松西高、中央大学出身

最近、農業にはまっている(本人は「農業」と言っているが、一般的には「家庭菜園」と呼ばれている)。耕運機まで所有するなど、道具は一人前だが野菜のできはイマイチ。本人は、異常気象だとか、土が悪いとか、品種が悪いなどと言って、決して自分の腕が悪いことを認めようとしない。



また、DIYも好きで、よく見ると、金槌で指をたたいてできたと思われる爪の中の血豆を発見することもある。

毎週かかさず見るテレビはNHK教育の「野菜の時間」と静岡あさひテレビの「エンジョイDIY」。出張などで見ることができないときは録画してでも見る。

お問い合わせは・・・

司法書士法人中央合同事務所
 司法書士 古橋 清二
 司法書士 本木 敦
 司法書士 野々垣守道
 430-0929
 浜松市中区中央2-12-5
 TEL 053-458-1551
 FAX 053-458-1444
 sfuru@siren.ocn.ne.jp

知っておきたい専門知識 家賃滞納と賃貸借契約解除

賃貸借契約は、賃貸人にとっては賃貸物を他人に有償で使用させることによって財産的価値を生じさせるという機能を持ち、賃借人にとっては賃借物を一定期間継続的に使用・収益をすることができ機能を持つものです。

そして、民法541条は、賃料支払いの履行遅滞が生じた場合には、賃貸人は相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないときは賃貸借契約を解除することができる旨定めています。裁判実務でも、賃貸人と賃借人との信頼関係が明らかに破壊している場合を除き、原則として催告を必要としています。

こうした実務が定着したのは、最高裁昭和39年7月27日判決(民集18巻6号1220頁)が、賃料不払いにもとづいて期限付き催告及び解除の意思表示がなされた事例につき、民法541条に定める解除権の発生は認めながらも、賃料不払いがあったとしても信頼関係の破壊にあたらぬ限り解除権の行使が信義則上制限されることがある、との判断を示したことによります。

したがって、賃料不払いによる賃貸借契約の解除の実務をめぐっては、賃貸人側としても賃借人側としても、それぞれの事案に

おいて「信頼関係の破壊」の有無の判断をしなければならないこととなります。

契約書に「賃料の支払いを一度でも怠った場合には催告を要せずして賃貸借契約を解除することができる」と記載されているからといって、既に信頼関係が破壊しているという客観的な状態が発生していない限り、催告することもなく単純に解除できるというわけではないのです。

そして、貸主の立場で言うと、ほとんどの場合は、賃料支払いの催告をして、その支払いがないことをもって信頼関係が破壊したことを明らかにし、賃貸借契約を解除します。

さて、賃貸借契約が解除された後も賃貸建物を使用し続ける者は、既に借主の地位を喪失して不法占有していることとなります。したがって、ここで初めて明渡し請求する法的根拠が発生することとなります。

借主が任意に明け渡さない時は訴訟等を提起せざるを得ませんが、訴訟手続の中で話し合いによって解決することも少なくありません。

しかしながら、合意が成立しなかったり、そもそも裁判にも出頭してくれない場合には、判決をもらって強制執行を申し立て、強制的に退去させることとなります。

強制執行は、地方裁判所の執行官に申立をすることとなります。

建物賃貸借契約解除
明渡の典型的な流れ

家賃滞納

支払催告

契約解除

訴訟提起

判決

強制執行申立

執行官の催告

強制執行

事件簿

簡易裁判所では珍しいことですが、「営業秘密」が問題となった事案がありました。原告からは請負代金の支払を請求されていましたが、当方が代理人となった被告は、請負契約に際して原告に提供した情報は営業秘密であり、その情報を原告は無断で第三者に開示したから原告は損害賠償を負担する義務がある、と抗弁を提出したのです。

知的財産に敏感な企業では、提供された情報を第三者等に開示

それは営業秘密です！

しないという秘密保持契約を締結するケースもありますが、必ずしも明確な契約を締結するケースばかりではありません。秘密保持義務が契約上の義務として立証できればいいのですが、それができない場合には、不正競争防止法違反で、不法行為として損害賠償請求することが可能です。

不正競争防止法上の営業秘密には、顧客名簿、販売マニュアル、仕入先リスト、財務データなどの営業上の情報のほか、製造技術、設計

図、実験データ、研究レポート、図面などの技術上の情報が含まれますが、それらは、秘密管理性、有用性、非公知性であることを要します。

不正競争防止法は、営業秘密を不正に取得し、これを使用する行為のほか、不正に取得された営業秘密を不正に開示する行為を不正競争行為として規定しています。本件は未だ裁判係属中ですが、どのような結果に終わるのか、裁判所の判断が注目されます。