



**「相続人が一人もいないので、親戚がずっと管理しなければならぬのか？」**

法律上、相続人は、配偶者、子・孫などの直系卑属、親、祖父母等の直系尊属、兄弟姉妹、兄弟姉妹の子に限定されています。しかしながら、こうした相続人が一人もいないという事例があります。また、こうしたケースでなくても、「相続されたのは借金だけだ」という理由で、相続人全員が相続放棄している場合もあります。

このような場合、家庭裁判所で、相続財産を管理する人を選任してもらうことから始める必要があります。

**「聞いたこともない銀行の抵当権が登記されている」**

時折、何十年も前に登記された抵当権が抹消手続きされずに残っている場合があります。その抵当権者は、今では存在しない金融機関であったり、まったく知らない個人名義であったり、はたまた、産業組合や無尽講である場合もあります。

このような抵当権を抹消しようと思っても、誰を相手に抹消手続きを依頼しているのかわからないケースが多いと思われます。しかし、少なくとも時効になっている可能性が高いと思われるから、そのような抵当権は抹消されるべきです。

## 家賃滞納入居者への上手な対処法 ~セミナーから~

3月26日、税理士河合利行先生主催のセミナーにおいて、「家賃滞納入居者への上手な対処法」と題して講演をしてきました。

特に、ここ浜松においては、リーマンショック以降、外国人労働者の職場喪失などにより、家賃滞納や空室問題が顕在化しています。今回の講演では家賃滞納者に対する法的対応の概要をお話ししましたが、肝心なことは、滞納が数ヶ月生じてから対策を考えるのではなく、常日頃から家賃入金管理を怠りなく行うということです。

そして、家賃滞納の兆しがあったときには、こまめに催促をする必要があります。そうすることにより、賃借人と

の間で程良い緊張感を保つことができます。

また、このような賃借人との交渉は、原則としては書面で行いましょう。これは、後日の証拠作りという面に加え、「言った」「言わない」といったトラブルを防止するためです。さらに、トラブルになった時、またはトラブルになりそうときは、早めに、取引のある不動産業者や弁護士、司法書士などに相談することです。

そして、不動産業者が行っている一括管理を利用するというのも検討に値すると思います。もちろん、不動産業者に支払う報酬など一定

のコストも生じるでしょうが、管理の手間や精神的な負担を考えると有効な手段かもしれません。

賃貸経営には様々な問題やトラブルがつきものですが、賃借人にとっては、いかにしてこうしたリスクを低減するかが課題でしょう。



## 法務担当者講座 所在不明株主への対応

しばしば、株主様の所在がわからず、また、これがために管理コストを支出しなくてはならないのでなんとかしたい、といったご相談をいただくことがあります。このような状況を解決する一例として、所在不明株主の株式売却制度があります。

この制度は、株式会社が当該株式の株主に対してする通知又は催告が5年以上継続して到達せず当該株主に対する通知又は催告を要しなくなったとき、かつ、当該株式の株主が継続して5年間剰余金の配当を受領しなかったときは、株式会社は、当該株式を競売し、かつ、その代金を当該株式の株主に交付することができる、というものです。

なお、いわゆる無配の株式会社であっても、この制度を利用できます。

売却の方法は、原則として競売ですが、例外として、市場価格がある株式については、市場価格として法令で定められる額

で、市場価格なき株式については裁判所の許可を得て競売以外の方法により、当該株式を売却することができます。

一方、所在不明株主の株式を売却するときは、当該所在不明株主その他の利害関係人が一定の期間内に異議を述べることができる旨及び法令で定める事項を公告するとともに、当該所在不明株主及びその登録株式質権者に対し各別に催告しなければならない、とされていますので、スケジュールを十分に検討することも必要です。

裁判所の許可を得て売却した際の売却代金は、買受会社等から株主に支払われなくてはなりません。受領しないことは明らかですので、法務局で供託してしまうとよいでしょう。供託しないと、買受会社等は当該株主が現れるまで代金を管理しなければならないことになってしまいます。

一例として、非公開会社である取締役会設置会社が、所在不明株主の株式を売却する際のスケジュールを挙げておきます。

### 取締役会の決議

所在不明株主の売却手続承認

### 官報公告・個別催告

会社法198条1項2項4項

### 株式売却許可申立

会社法197条2項

### (売却許可決定)

### 取締役会の決議

譲渡承認

### 買受に伴う供託

発行会社の最寄りの法務局



ぷるぷいーる



本木 敦(もときあつし)

昭和51年5月5日生  
 おうし座 血液型 B  
 初生小、北星中、浜松北高、  
 北海道大学出身

最近ではマラソンブームといわれていますが、高校まで陸上部に所属していたためか、以前から、マラソンに出場したりしていました。完走実績のある距離はハーフマラソンが最長です。自己最高記録はハーフマラソン1時間37分、10km37分です。もっとも、これらの記録は、20代のころのものであり、最近では、専ら完走を目的にしていることが多くなりました。20代のころに比べれば、成績や肉体は散々ですが、楽しく走るという時間を大切にしています。

これまでに出場した主な大会は次のとおりです。

- ・香川丸亀ハーフマラソン
- ・京都シティハーフマラソン
- ・浜松シティマラソン

これからは、北海道等日本各地、更に外国にも走りに行ってみたいと思っています。そして、いつかはフルマラソンを、と目論んでいます。

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 従業員の給料が差押えられたら

差押手続に債権執行という手続きがあり、その代表的なものに、給料債権の差押手続きがあります。例えば、お金を借りている人(以下、「債務者」と言います。)がお金を貸している人(以下、「債権者」と言います。)に対して、金銭消費貸借契約に基づいた支払いをしない場合、債務名義に基づいて債権差押命令がなされます。債務名義とは、民事執行法第22条に列挙されており、主なものは、確定判決や和解調書、調停調書、金銭等の支払についての公正証書等です。

債権執行手続に要する債務名義を取得するには、原則として、訴訟や調停、公正証書の作成を行う必要があるため、債務名義がないのに、なんの前触れもなく、債権が差押えられることはありません。

また、債務名義が、平成23年4月から平成26年3月まで、毎月末日に3万円を支払うという内容の場合、その内容に従った支払を債務者が続けている以上、差押手続を受けることはありません。債務名義の内容どおりの支払を債務者が行わず、支払が遅滞し債務不履行の状態になった場合、債権者は、

債権差押命令を申立てることができます。

給料の差押をするには、債務者の給料である賃金請求権を差押えます。債権執行手続きにおいては、債務者が勤務している会社のことを、第三債務者と言います。これは、会社が債務者に対し、賃金を支払う債務を負っているためです。債権者から債権差押命令が申立てられると第三債務者と債務者に債権差押命令が裁判所から送達されます。第三債務者に送達されると、差押の効力が生じます。

差押の効力が発生した場合、会社としては、直接債権者に対し差押金額を支払うか、供託をする必要があります。

ところで、債務者は給料を全額差押えられてしまうと、生活ができなくなってしまうため、法律で差押をできる額が決まっています。

給料差押の場合、原則として、給料(基本給と諸手当、ただし通勤手当を除く。)から所得税、住民税、社会保険料等を控除した残額の4分の1の額までが差押額となります。ただし、例外として、債権者の債務者に対する債権が離婚後の夫婦の子供の養育費等の場合は、その額の2分の1までが差押額です。

差押の効力発生後に、第三債務者が、債権者に支払うべき金額を債務者に支払うと、後日、債権者に改めて、差押金額を支払う必要が生じ、二重払いの危険が生じるので、必ず、債権者に差押金額を支払うか、供託すべきです。

もし、皆様の会社に債権差押命令が送達されても、差押命令書に差押額が記載されていますので、落ち着いてご対応頂きたいと思います。

### 給料差押手続の典型的な流れ

債務名義取得

債務不履行

債権執行申立

債権差押命令

差押効力発生

支払又は供託

## 事件簿 この塗装、いいの、悪いの？

家屋の外壁塗装について三度塗り(下塗り・中塗り・上塗り)を行ったかどうかが問題となった事案がありました。

家屋の外壁は、重ね塗りをすると、仕上がりが良くなり、適正な塗膜厚を保つこともできますが、重ね塗りがなされていないと、ヒビ・カビ・汚れがでてしまい、長持ちしません。このため、通常は外壁塗装の場合には、三度塗りによって仕上げられています。

一方、同じ色で外壁を何回も塗ってしまうと、重ね塗りをしているかどうかの判別が難しくなることから、下塗り、中塗り、

上塗りと色を変えて塗装する場合もあります。

ところが、上記のようなことを理屈では分かっているが、素人が実際に外壁塗装を見てみても、二度塗りか三度塗りかの判別はできません。

手抜きをする悪質な業者になると、同じ色で塗り、1回しか塗っていないのに2回塗ったフリをするということが為されます。

今回の事案も、お客様のお宅へ伺いましたが、はっきり言って全く判別ができませんでした。そこで、知り合いの一級建築士さんに依頼して、外壁塗装を見ていただきました。その結果、二度しか

塗っていない、場所によっては一度しか塗られていないところもあり、また、全体的に塗りムラ、液だれ、養生不足が見られ、とても塗装のプロが施工したとはいえないとの所見をいただきました。

塗装は素人には一見、判別が非常に難しいものだからこそ、多くの塗装業者さんはしっかり塗装していると思われるのですが、今回の業者には不誠実な仕事の事実があったのは残念なことです。

結局、この事案は、調停の申立を行い、塗料の一部を返金してもらうことで決着しました。

