



あけまして  
おめでとうございます

旧年中は大変お世話になりました。新年にあたり、職員一同、新たな気持ちで皆様のご依頼にお応えしたいと考えております。

本年もよろしくお願いたします。今年は皆様にとっていい年になりますように。



謹んで新年のお慶びを申し上げます。

旧年中は、格別のお引き立てを賜り誠に有り難うございます。

新春に際し、皆様のご健康とご多幸を心よりお祈り申し上げますと共に、当事務所が皆様にとって有意義な存在となるよう尽力してまいります。

本年もどうぞ宜しくお願いいたします。

## 第三者の権利が登記された不動産の売買

不動産の売買においては、特別な事情のない限り、売主は、買主に対し、売買物件に登記された第三者の権利を抹消登記したうえで所有権を引き渡します。

ここで、第三者の権利とは、売主が債務を負担する抵当権や根抵当権であったり、仮差押、仮処分、担保不動産競売のための差押の登記、滞納処分による差押の登記、破産の登記など、様々なケースがあります。

最も多く見られるのは、**抵当権**や**根抵当権**が登記されているケースです。この場合、売主が売買取引の決済日までに、債権者に対して債務を弁済して抵当権等を抹消登記できればいいのですが、売買代金を弁済に充てなければ弁済が

できない場合も多くあります。その場合には、売買代金決済の場に売主の債権者である抵当権者にも来ていただき、決済の場で債務を弁済することにより、抵当権の抹消登記と所有権移転の登記を同時に行うことになります。

**仮差押、仮処分の登記**は民事保全法という法律に基づいて発令された命令にもとづく登記です。これを抹消するためには、当然ながら、仮差押権利者・仮処分権利者の協力が必要となりますので、十分に調整しておく必要があります。仮差押や仮処分の登記の抹消は、原則として裁判所に対して仮差押命令等の取下げをしてもらうことにより、抹消登記は裁判所から法務局に対して囑託されること

となります。したがって、どのようなタイミングで取下げしてもらうか、囑託登記はいつなされるのか等に注意する必要があります。

**担保不動産競売のための差押の登記**の抹消についても仮差押・仮処分の抹消と同様の注意をする必要がありますが、差押申立人は抵当権者ですから、調整はスムーズに行われることが多いと思われます。

**滞納処分による差押の登記**は、税務当局の職員が抹消登記を申請しますので、売買代金で滞納税金を支払って差押登記を抹消する場合には、そのタイミングに注意する必要があります。

詳しくは当事務所にお問い合わせください。

## 法務担当者講座 起訴前の和解(即決和解)

### 1 はじめに

起訴前の和解とは訴え提起前の和解、即決和解などとも呼ばれますが、民事訴訟の対象となる法律関係に関する争いについて、訴えを起こすことなく、当事者双方が簡易裁判所に出頭してする和解のことをいいます。

この制度の趣旨は、将来の訴訟の予防を目的として、訴えを提起する前に裁判所の関与の下に和解をするところにあります。

もっとも、実務的には、起訴前の和解の申立てをする前に当事者間に既に合意が成立していることが多く、簡易に債務名義(強制執行によって実現されることが予定される請求権の存在、範囲、債権者、債務者を表示した公の文書のこと。債務名義がなければ強制執行することができない)を作成する目的で起訴前の和解の申立てをすることがしばしばあります。

### 2 具体的な利用の仕方

たとえば、建物賃貸借契約の賃借人が家賃の支払いをたびたび遅れてしまった場合、未払い賃料について分割払いの約束をしたり、今後、1回でも遅滞した場合は賃貸借契約を解除するなどの合意が

なされたとします。

しかしながら、これらの約束事を単に私文書としての合意書だけで残しておいても、その後、実際に約束が守られなかった場合、合意内容を実現するためには訴訟等の手続により債務名義を取得する手続と、強制執行の手続をしなければなりません。

そこで、このような場合に起訴前の和解を申立てることにより債務名義を得ておけば、合意内容が守られなかった場合に、即座に強制執行の手続を行うことができるわけです。

### 3 申立てから手続終了まで

起訴前の和解の申立ては、申立ての段階で和解条項も提出するのが慣例です。裁判所は、起訴前の和解の申立てがあると、期日を定めて申立人と相手方を裁判所に呼び出します。そして、和解期日に和解を成立させ、早ければ10分程度で期日を終了し、手続きが完了します。このように、手続きとしてはそれほど複雑な手続きではありません。

### 4 公正証書との違い

前述の建物賃貸借契約の例ですと、和解の内容としては、延滞賃

料をどのように分割払いするのか、今後、延滞が続くようであれば賃貸借契約を解除することができるという内容が中心的な条項になるものと思われます。では、その場合に、起訴前の和解ではなく公正証書を作成した場合に、法的効果がどのように違うのかを考えてみましょう。

公正証書は、公証人が作成する公文書ですから高い証明力があるうえ、公正証書自体が債務名義になるため、賃借人が延滞賃料の支払を怠ると、裁判所の判決などを待たないで直ちに強制執行手続きを行うことができます。

ただし、公正証書に認められる債務名義としての効力は、上記のような金銭の支払いに限られません。たとえば、建物明渡しについての条項を公正証書に記載しても、その部分については債務名義としての効力はありません。したがって、公正証書が作成されていても、建物明渡しについては訴訟等によって債務名義を取得することが必要となるわけです。

このように、起訴前の和解手続は公正証書と比較しても優れているわけです。



ぶろふいーる



**野々垣守道**

(のがきもりみち)  
昭和53年8月19日生  
しし座 血液型 A  
浜松西高、花園大学出身

友人にゴルフを教えてもらい、ゴルフ場に通うようになってから早1年が過ぎました。

最初にゴルフを始めたときは、なぜか右側にしかボールが飛ばず、いつになったらまっすぐに飛ぶのだろうかと頭を悩ませていましたが、ひたすら7番アイアンで練習を続け、次第に飛ぶ方向が真っ直ぐに近くなり、半年かかってやっと真っ直ぐとぶようになりました。

そして、昨年末に行った本コースでは、初心者向けの簡単なコースらしいのですが117のスコアで回ることができました。ゴルフをされる方はご存知だと思いますが、スコアが100を切るくらいになるとゴルフの醍醐味が見えてくるらしいです。

私は、その域に達するにはまだまだ時間がかかりそうですが、自然に囲まれゆったりした空間の中で本コースを回ることができるのもゴルフの醍醐味です。

今年もそんな時間を楽しみにして職務に勤しみたいと思います。

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 野々垣守道  
430-0929  
浜松市中区中央二丁目12番5号  
TEL 053-458-1551  
FAX 053-458-1444  
sfuru@siren.ocn.ne.jp

知っておきたい専門知識

株式の相続人等への売渡しの請求

**相続人等に対する株式売渡しの請求の定め**

会社法第174条には、「株式会社は、相続その他の一般承継により当該株式会社の株式を取得した者に対し、当該株式を当該株式会社に売り渡すことを請求することができる旨を定款で定めることができる。」と規定しています。この規定は、株主に相続が発生した場合に、その株主の相続人が複数いる場合、株主数が増加することにより株式が分散することにより、株主総会の決議がスムーズに行われなくなってしまうことを防止するために規定されました。

また、株式売渡し請求の対象となる株主は、相続その他の一般承継により株式を取得した者であるため、合併により消滅会社の有していた株式を取得した承継会社も含まれます。そして、株式会社がこの売渡し請求を行うには定款の定めが必要となっています。

**定款変更を行うには**

株式会社が、この規定を定款に定めるには株主総会におい

て、いわゆる特別決議の要件が必要となり、具体的には、原則として議決権を行使することができる株主の議決権の過半数を有する株主が出席し、出席した当該株主の議決権の3分の2以上の賛成が可決要件となります。

**具体的な売渡し請求の方法**

実際に相続人等に売渡し請求を行っていく場合は、株主総会を開催し、売渡し請求を行う対象株式の種類及び数と、その株式を有する者の氏名を定めます。

この承認決議の要件は、株主総会の特別決議を要し、売渡し請求の対象となる株主は議決権を有しません。

なお、この相続人等に対する売渡し請求は、買取請求を行う株式会社が相続等の一般承継が知った日から1年以内に行う必要があるため、注意が必要です。

**株式の売買価格の協議**

株式会社が株式の売渡し請求をした場合、請求を受けた株主はそれを拒むことはできませんが、売買価格については、株式会社と当該株主の協議によって決定するこ

とができます。協議によって価格が決定しない場合、株式会社又は請求を受けた株主が、株式会社が売渡し請求を行った日から20日以内に、裁判所に対し、売買価格の決定の申立を裁判所に申立てを行うことができます。この場合、裁判所が売買価格を決定することになります。

**定款に売渡し請求の定めを設ける際の注意点**

この定めには株式分散のリスク防ぐことができる利点の裏返しとしての注意すべき点があります。

例えば、株主数2人の株式会社で、一人が95%、もう一方が5%の株式の取得割合である場合に、95%の株式を有している株主に相続が発生した場合、売渡し請求の決定の有無の株主総会は、95%の株主には議決権がなく5%の少数株主のみで決議が行われるため、95%の大株主が株式を手放す必要が生じてしまいます。このため、実際に定款にこの定めを設けることを検討される場合は、会社の状態をよく確認され当事務所にご相談ください。

事件簿

ペニーオークション

「ペニーオークション」という言葉を聞いたことがあるでしょうか。ペニーオークションは、ドイツで発祥したともアメリカで発祥したとも言われていますが、インターネット上で行う**新しい形態のオークション**です。しかしながら、今後、大きな問題となる可能性があります。

通常のオークションは、場を提供する者、出品する者、入札する者の三者の関係で成立します。それに対し、ペニーオークションは、場を提供する者と出品する者が同一人であるため、入札する者との関係では**二者の関係**であることが大きな特徴です。

また、入札する者は、入札する都度、50円とか75円というような**手数料**を支払う必要があります。

さらに、出品される商品は新製

品などの**人気商品**で、**入札価格は1円ずつ上がって**いきます。

たとえば、10万円の**新製品のパソコン**が0円で出品されたとします。そのような新製品がただ同額の金額で出品されますので、入札者にとっては入札するのに**手数料**がかかっても最終的に落札すれば大きな**メリット**があります。したがって、入札が殺到します。

商品の価格は入札がある度に1円ずつ上昇していきま。入札者は、価格を見ながら入札を繰り返します。もちろん、入札する都度**手数料**がかかります。

しかし、入札者は、あらかじめポイントとして購入しているので**金銭感覚が麻痺**してしまうこと、**手数料がある程度かかっても落札することができれば大きなメリット**があること、などから、勢い、入札を繰り返してしまうこ

とが多いようです。そして、入札が加熱してくると**入札期間が自動的に延長**され、ますます多くの入札が行われます。

仮に、このパソコンが2万円で落札されたとします。入札手数料が1回75円であった場合、合計2万回の入札があったわけですから合計では**150万円の手数料**が支払われたこととなります。つまり、主催者は10万円の商品を2万円で売却する代わりに150万円の利益を得たこととなります。

一方、このパソコンを落札しようと100回入札し、最終的に落札できなかった人は、**7500円の手数料を支払うだけ**で、何のメリットもありません。

このように、ペニーオークションは**仕組みそのものに問題**がある商法です。