



**被相続人の預貯金が生前に勝手に引き出された疑いがあるのですが**

相続の相談を受ける中で、「被相続人と同居していた相続人が被相続人の生前に預貯金を使い込んでいたに違いない」という話が出てくる場合があります。この相談の趣旨は、遺産分割の話し合いの中でその点を明らかにして、相談者の相続分を少しでも有利に交渉したいということにあることが多いようです。

しかし、仮にそういうことがあったとしても、生前に引き出されたお金が被相続人の死亡時に残っていないのであれば、原則として相続財産を構成しないため、遺産分割の対象にはなりません。したがって、原則としては、遺産分割の話し合いの中にその件を取り込むことはできないと言わざるをえません。

**インターネットのサイトを利用したところ「懸賞が当たったので5万円振り込めば500万円を送金する」というメールが届き、5万円を送金してしまいました。**

上記のメールは明らかな詐欺のメールです。実際に5万円を振込んでも、当該サイトは更に振込金が必要として、金額の支払いを要請してきます。そして、何度かお金を振り込んでも、実際に500万円が送金されることはありません。

他にも、芸能人になりすまし、実際にその芸能人と会えるのではないかと錯覚させ、サイト利用料を詐取る悪質な出会い系サイトもあります。始めは軽い気持ちで利用し知らぬ間に多額の被害にあってしまうケースが非常に多いです。

このようなメールが来ても絶対に手をださないことが重要となります。

## 生命保険金は遺産となるか

被相続人が自己を被保険者として生命保険に加入していた場合、その生命保険金が相続財産となるのか否かは、保険金受取人としてどのような指定をしていたかによります。

そして、生命保険金が相続財産となる場合には遺産分割の対象となりますが、生命保険金が相続財産にならない場合には遺産分割の対象とする必要はありません。

**受取人が被相続人自身の場合**

この場合は、生命保険金が一但被相続人に帰属すると考えられますので、相続財産として遺産分割の対象になります。

**受取人が「相続人」と指定されていた場合**

被相続人が死亡したときの相続人となるべき者を受取人にしたと考えられますから、生命保険金は相続財産ではなく、相続人固有の財産となります。そして、相続人が法定相続分の割合にしたがって保険金請求権を有することとなります。

**受取人が相続人の中の特定の者と指定されていた場合**

この場合も生命保険金は相続財産にはならず、指定された受取人の固有の財産になります。

さて、生命保険金が相続財産にならない場合において、生命保険金は遺留分減殺の対象になるかという問題があります。つまり、生命保険金の掛金である保険料を、

実質的には被相続人が支払ってきたのであれば、被相続人が受取人に対し財産を無償で贈与したのと同視できるため、遺留分減殺の対象にすることができるという見解があるのです。

しかし、そのように考えると、一方で生命保険金が相続財産を構成しない場合であっても、遺留分減殺の場面では相続財産的な扱いをするということになってしまいます。

この点について、最高裁は平成14年、生命保険金が相続財産にならない場合には遺留分減殺の対象にもならないと判断し、この議論に決着がつけました。

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 建物明渡しの強制執行

賃料不払などを原因として賃貸借契約を解除しても、賃借人が自ら立退きをしない場合には、裁判所で判決などを得たうえで強制執行の申立てをする必要があります。このような建物明渡しの執行申立てがあると、裁判所の「執行官」が現地に赴いて強制執行を行います。

もっとも、現実には、賃貸建物に相手方が居住している場合などには執行官がいきなり強制執行をすることはなく、1カ月以内の期限を定めて相手方に任意の退去を促します。これは、「明渡しの催告」と言われています。執行官は、ねばり強く任意退去を促しますが、相手方から罵声を浴びることも少なくなく、仕事とはいえ、執行官は本当に大変な職業だと思えます。

もしも、相手方の事情で任意の明渡しに1カ月を超える期限が必要な場合は、執行官が裁判所の許可を得て1カ月を超える期限を定めることとなります。

そして、明渡しの催告をしたときは、執行官は、明渡しの催告をした旨、引渡し期限及び相手方が賃貸建物の占有を移転することを

禁止されている旨を記載した公示書を、建物の中の適宜の場所（あまり目立たないところ）に公示します。

この段階で、執行官は、相手方に対し、明渡しの催告に応じない場合は現実強制執行を行う旨を説明していきますので、8割方のケースでは、催告期限内に相手方が任意に退去してしまいます。その場合には、催告期限が到来した日に執行官が執行完了を宣言し、強制執行が終了します。

しかし、相手方が任意に退去しない場合には、強制執行を実行することとなります。

現実強制執行をすることになった場合には、執行官と打ち合わせのうえで、申立人側で運送業者、倉庫業者、合鍵業者を手配しなければなりません。

強制執行の当日は、執行官は、必要があるときは鍵を強制的に開けて、相手方の占有する建物に立ち入ることができます。これらの執行官の行為を妨害する者は執行妨害により逮捕されることもあります。

執行官は、建物の中の相手方の

家財道具などの動産を相手方に引き渡さなければなりません。相手方が家財道具をそのままにして夜逃げをしてしまったような場合は、原則として、運送業者に動産を運ばせて、倉庫業者に保管させます。これは、建物の明渡しを行うとともに、動産を執行官の管理の元で保管するという意味があります。

倉庫業者に保管させた動産については、別途競り売り期日を設けますが、最終的には、申立人が落札をして処分するしかありません。もちろん、運送業者、倉庫業者、合鍵業者等の費用は相手方に請求することができますが、現実に支払ってもらえる見込みがないケースが大半で、最終的には申立人が負担せざるをえません。

このように、建物明渡しの強制執行は精神的にも金銭的にも大きな負担を強いられます。したがって、日頃から賃料の入金管理を適切に行って、仮に賃料延滞が発生したら早期に交渉することが必要と考えられます。当事務所においても、延滞賃料、建物明渡しの交渉や裁判を行っていますのでお気軽にご相談ください。



ぶろふいーる



古橋 清二

(ふるはし せいじ)

昭和33年10月8日生  
天秤座 血液型 A  
浜松西高、中央大学出身

2月は寒かったですね。しかし、畑では既に夏に向けて準備が始まりました。まず最初は、じゃがいもの種芋の植え付けです。馬鈴薯だけではなく、「メイクイン」や「インカのめざめ」、「レッドムーン」など、種類も豊富です。名前も素敵ですね。

3月に入ると、トマト、ナス、キュウリなどの、夏の定番野菜の種まきです。ビニールのポットに種をまいて自家製の小さな温室で育てます。畑に植え付けるのは、ゴールデンウィークが過ぎた頃です。また、3月下旬には玉葱、スナップエンドウなどが少しずつ収穫できます。

地震があっても、ギリシャが破綻しても、消費税が上がるようとしても、野菜は毎年同じ営みを続けています。

急がば回れと言いますが、同じことでもコツコツと継続することが大事なんだと教えられます。

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

抵当権と借地権・借家権の優劣

不動産に登記された抵当権について裁判所の担保不動産競売手続がなされた場合、その不動産を借りている借地権者や借家権者の賃借権が保護されかどうかは、原則どおり、対抗要件具備の時間的前後により定まります。もっとも、抵当権の対抗要件が登記だけであるのに対し、借地権・借家権については登記だけではなく、借地権の場合は借地借家法10条により建物の登記（表題登記だけでも可）、借家権は借地借家法31条により建物の引渡しを受けることも対抗要件として認めています。

したがって、すでに借地権や借家権の対抗要件を備えた不動産に抵当権設定登記がなされたという場合には、競売の買受人は借地権・借家権の負担のついた所有権を取得する、つまり、借地権・借家権が残っていることを甘んじなければなりません。逆に、すでに抵当権設定の登記のある不動産に、後に借地権・借家権の対抗要件を具備した場合には、競売の結果、借地人・借家人は買受人に自己の借地権等を主張することができないということになります。

では、1番抵当権と2番抵

当権の中間に借地権・借家権が対抗要件を備えた場合で、2番抵当権者の申立により競売が行われた場合はどうなるでしょうか。

この場合は、競売により1番抵当権も消滅しますから、1番抵当権に対抗できない借地権・借家権は消滅することになります。

なお、このように抵当権に対抗できない借地権・借家権が消滅する場合、即座に退去を命じるのは酷であるため、建物明渡猶予制度が設けられています。条文を見ましょう。

民法  
(抵当建物使用者の引渡しの猶予)  
第395条 抵当権者に対抗することができない賃貸借により抵当権の目的である建物の使用又は収益をする者であつて次に掲げるもの（次項において「**抵当建物使用者**」という。）は、その建物の競売における買受人の買受けの時から六箇月を経過するまでは、その建物を買受人に引き渡すことを要しない。  
(以下略)

一方、民法387条は「登記をした賃貸借は、その登記前に登記をした抵当権を有するすべての者が同意をし、かつ、その同意の登記

があるときは、その同意をした抵当権者に対抗することができる」と規定しています。

つまり、借地権・借家権が抵当権者に対抗できない場合であっても、抵当権者が借地権・借家権を存続させるのが妥当であると判断した場合には、「同意の登記」がなされていれば、借地権・借家権が抵当権に対抗できることになるわけです。

では、どのような場合に抵当権者は「同意の登記」に応じるのでしょうか。

想像するに、一口で言うと、借地権・借家権を存続させておいた方が抵当権者の債権回収に資する場合ということができると思われ

ます。たとえば、融資を受けて建築した貸店舗に人気優良チェーン店が入居した場合、貸店舗に抵当権を設定した金融機関は、債務者(建物所有者)が借入金の返済を怠った段階で人気優良チェーン店の支払う賃料を差し押さえることができます。また、そのような場合であれば、競売になったとしても収益物件として高い評価がなされる可能性もあります。

そのような場合には、金融機関が「同意の登記」に応じることが考えられます。

事件簿

訪問販売については法規制がなされていますが、昨今、「訪問買い取り」（押し買い）についてのトラブルが急増しており、法規制の必要性が急務となっています。訪問買い取りのトラブルは主に貴金属の買い取りに多く見られ、次のような問題点が指摘されています。

勧誘の目的や事業者の氏名、買取る商品等について訪問買取業者からきちんと告げられないまま勧誘を受ける。

領収書や契約書面等が交付されないため、買取価格の算定根拠が不明である。

勧誘を断っても退去せずに勧誘を続けるなど消費者が迷惑と感じるような勧誘を行う高齢者への勧誘を行う。

勧誘の際のトークの内容につ

押し買いに対する法規制

いて、真実であるかどうか疑義がある。

領収書や契約書が渡されない場合、契約後に訪問買取業者と連絡を取りたくても連絡が取れない。

解約を申し出たところ、「すでに転売してしまった」などと言って解約に応じてくれない。

消費者庁に設置された「貴金属等の訪問買取に関する研究会」の中間報告書を見ると、法規制は次のような内容になると思われます。

法的措置の対象商品は貴金属などの指定商品とする。

事業者名・勧誘目的等の明示義務を課す。

再勧誘・迷惑勧誘を行うことを禁止する。

連絡先、買取商品名、買取価格など必要な事項を記載した契約書面の交付義務を課す。

不実告知、重要事実不告知を禁止する。

威迫・困惑を伴うような勧誘を禁止する。

高齢者などの判断力の不足に便乗して契約を締結させてしまうことを禁止する。

クーリング・オフ制度を設ける。

これらの法規制は、「特定商取引に関する法律」に設けられると思われます。なお、現在同法で規制されているのは、訪問販売、通信販売、電話勧誘販売、連鎖販売取引、特定継続的役務提供、業務提供誘引販売取引の6つの類型です。



