



**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。

不動産の売買契約における瑕疵担保責任について

不動産売買の目的物である土地・建物に瑕疵がある場合、売主は、民法570条に規定する瑕疵担保責任を負うことになります。

瑕疵とは、「欠陥」を意味し、売買の目的物である不動産に、不等沈下によって建物が傾いてしまう可能性が生じている場合、雨漏が生じている等の物理的欠陥、建築基準法43条の接道義務違反となる法律的欠陥、自殺物件である場合等の心理的欠陥の3種類に大別されます。

売主の責任は、無過失責任であり、瑕疵があることにつき売主の故意、過失は必要では有りません。

売主が瑕疵担保責任を負う場合、買主は、売主に対し、損害賠償請求権や契約の解除権の権利行使が可能で

す。賠償期間は、瑕疵を知った時から1年又は目的物の引渡時から10年と民法上定められています。しかしながら、目的物の引渡時から10年の間、売主が瑕疵担保責任を負うとなると、売主の責任が長期間となってしまうことを鑑み、瑕疵担保責任は任意規定であることもあり、契約時の特約において起算点を「瑕疵を知った時から1年」から「引渡時点から1年」に変更することもあります。

なお、中古物件を売買の目的物とする場合は、建築後の経年劣化、自然損耗等を理由に、売買価格を低めに設定することもあるため、売買契約に、「現状有姿の引渡しにより、売主は、瑕疵担保責任を負わない」とする特約を定め

ることも実務上多いです。この場合でも、売主が瑕疵の存在を知りながら、買主に対して告知せず、又は虚偽の告知をしたときは、瑕疵担保責任を負わない特約は失効し、売主は瑕疵担保責任を負います。

これにより取引の安全は保たれています。

また、新築住宅を購入する場合においては、「住宅の品質確保の促進に関する法律（品確法）」の適用を受ける新築住宅には、賠償期間が、「引渡時から10年間」と義務づけられています。この規定は強行規定であり、買主に不利な特約は無効となるため、新築住宅の品質保証が、一定期間は必ず保たれることになり、買主の権利が保護されています。

法務担当者講座

契約書はリスク回避の設計図！

企業が商取引を行ううえでは、必ずリスクを伴います。それは、クレームであったり、売掛金の支払遅滞であったり、取引先の倒産であったり、実に様々です。また、天災によるリスクが生じるおそれもあります。このようなリスクは極力回避したいものですが、そうするためには取引に関する契約書を充実しておく必要があります。

つまり、あらゆる場面を想定して契約書を作成することにより、リスク回避のために業務や取引をどのようにすればいいのかわかるようにすることができるのです。

市販の契約書雛形では不十分

我が国では、書面としての契約書を交わすことなく商取引を行うことが少なくありません。この場合、順調に取引が行われている間はいいのですが、双方の思惑が異なる場合にはトラブルに発展する可能性が高いといえることができます。

では、市販の契約書の雛形を使

契約書作成のリーガルチェック

用して契約書を交わしている場合はどうでしょうか。もちろん、契約書が存在しない場合に比べればまだましですが、その雛形はどのようなシチュエーションで誰の立場で作成されたものか不明であり、迂闊に利用したために自社に不利な内容になっているおそれもあります。

企業の取引は、それぞれに個別の背景があり、当事者も異なります。そして、予想されるリスクも異なります。このように、それぞれの取引が各々ユニークなものであることを考えると、リスク回避の設計図である契約書の内容も自ずと異なってきます。

リスク回避から戦略的法務へ

「契約書リーガルチェックはリスク回避を目的としたものである」というと、どちらかと言うと後ろ向き、受動的という印象を持たれるかもしれません。しかし、リーガルチェックはリスク回避を目的としつつも、戦略的に、より有利な条項を盛り込み企業に利益をもたらすという戦略的法務を認

識しながら実行します。

したがって、契約書のリーガルチェックは必ずしも後ろ向きなものではなく、むしろ、企業に利益をもたらす戦略的なものであると考えるべきです。

リスクコントロールを！

「リーガルチェック」とは、法的妥当性や予想されるリスクの有無をチェックすることです。当事務所では、契約書のリーガルチェックとして、原案、修正理由、修正案を対比できるように一覧にして提供させていただいています。

このように、当事務所の「リーガルチェック」は、単に、契約書の文言の適否等チェックするのではなく、契約の一方当事者である依頼者の立場に立って検討を行っています。したがって、ご検討されている取引内容をヒアリングさせていただき、依頼者の立場からアドバイスをさせていただきます。

このほか、事案に応じた契約書の作成も行っていますのでお気軽にお問い合わせください。



売掛金保全セミナー開催!!



昨年11月19日、浜松商工会議所において、当事務所主催の「債権譲渡登記を活用した売掛金保全」セミナーを開催し、野々垣守道司法書士が解説を行いました。

金融円滑化法が本年3月で期限切れとなりますが、この法律を適用した会社は中小企業の1割弱と言われており、それらの企業の行く末が注目されています。

また、それだけでなく、景気回復の兆しが見えない中、売掛金が回収不能になることを避ける方策を真剣に考える必要があります。

売掛金保全策として注目されるのが、債権譲渡登記を活用した売掛金保全策です。

債権譲渡登記制度とは、相手方が現在有する売掛金のみならず将来発生する売掛金などの金銭債権の譲渡を受ける場合に、簡便に債務者以外の第三者に対する対抗要件を備えるための制度です。

債権譲渡は、原則として、内容証明郵便など確定日付ある証書によって債務者に対する通知を行うか、債務者の承諾を得なければなりません。債権譲渡登記制度は、債権譲渡登記所に登記をすれば第三者にその旨を対抗することができます。

具体的な活用方法は事務所

お問い合わせは・・・

司法書士法人中央合同事務所
 司法書士・行政書士
 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 **身の丈に合った株主総会**

うまくいっているときは誰も文句を言わない

会社の経営者は、「会社は自分のものであり、経営方針や業績について人からとやかく言われたくない」と考えがちではないでしょうか。しかも、会社の株式の大半は社長さんやその家族が所有していることが多いため、どうせ株主総会を開いても予定どおり決議できることは明らかであり、「わざわざ費用をかけて株主総会を開く意味はない」と考えているのかもしれない。

一方、縁故や友人関係にある方から頼まれて株式を持たされた株主も、「義理で出資したものに多くは望まない」「会社が潰れなければいい」という程度の認識で、とりたてて権利を主張するつもりはないのかもしれない。

会社の所有者は株主であるという認識が必要

しかし、会社を所有しているのは株主であって、決して社長のものではありません。社長などの役員は、株主から経営を委

託されているにすぎないのです。ですから、経営者は、総会で会社の経営状況を株主に報告し、了解を求め、また、重要な事項については決議してもらうことが必要なのです。

しかも、いつまでも縁故株主ばかりとは限りません。株主が死亡して相続が発生すれば、それまであまり知らなかった人がある日突然株主として現れることになり、株主としての権利を主張し、場合によっては「株主総会が開かれていない」「決算書を見たことがない」とクレームをつけるかもしれません。

身の丈に合った総会で十分です

でも私は、だからといって無責任に「総会を開きなさい」と言うつもりはありません。株主が数名か、せいぜい数十名で、しかも株主がお互いに顔見知りのような会社に対して上場企業のような厳格な総会を期待することはできませんし、その必要もないと思われます。

また、面倒だけど仕方なく総会を開くのではなく、株主とのコミュニケーションを図り、株主に会

社の経営内容や営業方針を理解していただき、単にスポンサーではなく、会社のサポーターとしての株主作りをしていくんだという、前向きな姿勢に頭を切り替える必要があると思います。

株主とのコミュニケーションがうまくいけば、ひょっとしたら株主の何気ないアドバイスで新しい事業が展開できたり、場合によっては追加出資を申し出てくれるかもしれません。

では、どういった総会が身の丈に合った総会なのか、どのような総会を開くためにはどのようにすればいいのか、株主とのコミュニケーションを図るなど、総会をいかに前向きにとらえるかという観点で、当事務所も、中小企業の新しい株主総会のあり方を提案したいと思います。

総会の運営を支援します

当事務所では、スケジュールの立案から、株主総会の招集の仕方、議案の作り方、株主総会運営指導、総会進行マニュアル(シナリオ)の作成などを通じてご依頼いただいた会社を支援しております。次期総会に向けてお問い合わせいただければと思います。

事業承継にも遺言が活用できます

一般的な遺言の作成方法として、自筆証書遺言、公正証書遺言、秘密証書遺言の3つの方式がありますが、事業承継の際にトラブルが起きないよう、公証人に作成・保管を委ねる公正証書遺言を活用すべきです。公正証書遺言は紛失や改ざんの可能性がないだけでなく、裁判所での検認の手続も不要ですので、名義変更手続や預金の払出しなどの手続をスムーズに行うことができます。

公正証書遺言を作成する場合には次のような点に注意する必要があります。

(1) 記載方法
 遺言に不正確な記載や記載漏れがあることにより解釈について争いになることがありますので、最後に「その他一切の財産は に相続させる」という条文を入れるなどして漏れを防ぎましょう。

(2) 補充遺言条項を入れる
 遺言に記載した推定相続人や受遺者が、遺言者より先に死亡することも想定しておく必要があります。その場合に備えて、推定相続人や受遺者が遺言者より先に死亡した場合の条項(補充遺言)を入れておくといでしょう。たとえば、息子を後継者に考えているが、息子にもしものことがあった場合に備えて孫を後継者に指定するなどです。

(3) 遺留分を考慮する
 一部の相続人には法律で最低限認められた遺留分があります。財産を渡したくない相続人に対しても、遺留分に配慮して遺言を作る必要があるでしょう。

(4) 遺言執行者
 遺言書の中で遺言執行者を指定したほうが良いでしょう。特に事業承継の場合、不動産や株式の移転など専門知識や煩雑な

手続きを要する場合も多いため、司法書士等を遺言執行者に指定しておくべきです。

(5) 付言事項を付け加える
 遺言書の中で、法的効力はなくとも、遺言者の想いや希望を綴った事項を付言事項といえます。遺言の動機や、生前は相続人らに伝えにくかったことなど、内容は様々です。事業承継に際しても、将来的な事業の展望や、事業承継に際し留意して欲しい点などを盛り込むこともできます。

以上のように、遺言作成だけでなく、遺言の内容を確実に実現するためには、さまざまなポイントを押さえておく必要があります。

