

中央合同事務所 ニュース

司法書士法人中央合同事務所 〒430-0929 浜松市中区中央二丁目12番5号 TEL053-458-1551 FAX053-458-1444 平成27年8月号



いやー、本当に暑いですね。みなさんお変わりはないでしょうか。

代表司法書士の古橋清二です。

昨年秋頃からコツコツとホームページを作り直しておりまして、ようやく最近、形になってきました。

もっとも、ホームページ制作については素人ですので、果たして皆さんが必要としている情報を提供できているのか非常に不安です。

是非とも、ホームページの感想などをお寄せいただけるとありがたいです。

また、お恥ずかしいことに、最近になってQRコードという便利なツールを知りました。

そこで、QRコードで当事務所のホームページアドレスを作ってみましたので、お時間がありましたら下記のQRコードを読んでみてください。

それでは、お体を大切に過ごしてください。



当社は家庭用ガスの販売をしていますが、数千円から数万円の小口の未収金が多数発生しており、回収に苦労しています。中には、ガス料金を払わないまま転居してしまう方もいらっしゃいます。何かいい方法はないでしょうか。

当事務所では、貴社に代わってお客様と交渉したり、裁判手続を代理することが可能です。ガス料金回収のためであれば転居先を調査することも可能です。どうしても支払っていただけない場合には、少額債権執行の手続を利用して代理人として強制執行することも可能です。

勘定合って、銭足らず

「勘定合って、銭足らず」ということわざがあります。これは、損益上は黒字であっても、キャッシュフローが赤字では経営が成り立たないという意味です。売上げの回収時期と仕入の支払時期のずれにより資金繰りに苦労することもあるようですが、売上げが順調であっても代金を回収できないことにより「銭足らず」の状態になってしまうことも少なくないようです。

お尋ねのように少額な未収債権を多数抱えている場合には、「敷居が高い」というイメージのある弁護士や司法書士に依頼しづらいために未収債権が増え続け、どこかの時点で損金処理せざるをえないケースが多いようです。

しかし、少額な未収債権であっ

ても司法書士に回収を依頼することができますので、まずは当事務所に相談してみてください。

債権回収にかかる費用は

「裁判にはお金がかかる」と言われます。そのようなイメージから、お尋ねのような少額な未収債権の回収を専門家に依頼するのは躊躇するという気持ちは理解できます。

しかしながら、筆者の経験上、代理人である司法書士の名前で請求書を送るだけでも大きな効果があります。この場合の実費の費用は郵送料だけです。

また、数万円の訴訟を提起する場合に裁判所に納める手数料はわずか千円です。

「裁判にお金がかかる」主な原因は、実は、司法書士等に支払う報酬です。しかし、お尋ねのように、同種の債権であり、ある程度件数がまとまるのであれば、事務処理の工夫により低コストで受任することも可能です。当事務所では、着手金1件5,000円、成功報酬は回収額の30%、その他郵送料、住民票等公的証明取得費用、印紙代等の実費でお受けしています。

顧客の転居先が不明な場合

ガス料金の滞納の原因のひとつに、転居先がわからないという事情もあるかと思いますが、認定司法書士であれば債権回収を前提として住民票の異動の調査をすることも可能です。ただし、住民票を異動せずに転居してしまった場合は調査は困難となります。

少額訴訟・少額債権執行の活用

平成10年に導入された少額訴訟は、原則として1日の審理で訴訟を終結させる制度ですが、あまり利用されているとは言えない状況にあります。しかし、当事務所が代理人として少額訴訟手続の判決を得た場合には、当事務所が代理人となって強制執行をすることも可能です。

平素からの管理が肝要

今回は、未収債権の回収に当事務所がお役に立てることを説明してきましたが、できれば、未収債権の発生を防ぎたいものです。そのためには、料金の滞納には敏感に反応し、滞納額が増える前にお客様と交渉するのがよしいかと思えます。また、当事務所への依頼も早めに行うことをお奨めいたします。

yahoo 知恵袋でベストアンサーをいただきました

Q 現在、母の所有の空き家があります。母が自分の退職金でリフォームし住む予定でした。しかし、退職直前で病気が発覚し、闘病中です。

どうしても、リフォームして少しでも長く住もうとしていたのですが、もう長くなく住めそうもありません。

当初は他の誰かが住むとは決まっていなかったのですが、遺言で私に住んでくれということになりました。その際、相続では、リフォーム代+家の価値ということになるのでしょうか。

お母様、大変ですね。

さて、「遺言で私に住んでくれということになりました」ということですが、具体的に遺言書にはどのように書かれているのでしょうか。「住んでくれ」と書かれているのであれば、あなたが単に「住む」という行為をお母様が希望しているだけであって、「所有権を相続させる」と解釈するのは困難であると思われま

また、仮に「所有権を相続させる」と解釈できる場合であっても、それが建物だけのことなのか、土地と建物両方含むのか、前後の文脈を見て検討する必要があります。

そして、もしも、ご質問の内容のとおりであるとしたら、「リフォーム代」に相当する金額をあなたに相続させるというような解釈はできないと思います。

以上のように、現状では遺言の趣旨が明確ではないと思われま

す。お母様は闘病中とのことですが、公証人は出張もしてくれま

す。なお、参考までに、次のような事例を紹介しておきます

自宅の土地建物を所有していた遺言者が、自筆証書遺言で自宅の住所である「荒川区 ×丁目 ×番 ×号をAに遺贈する」という遺言をした事例で、「荒川区 ×丁目 ×番 ×号」というのは建物だけのことなのか、土地建物両方のことなのかということが裁判の争点となったケース。

この事例は、最高裁判所まで争われ、結局、前後の文脈から、自宅の土地及び建物を一体として遺

贈したと考えるのが相当であるという結論になりました(平成13年3月13日判決判例時報1754号88頁参照)。しかし、この裁判は、最高裁の結論が出されるまで、実に7年の歳月を費やしました。

もしも、この事例で、自筆証書遺言ではなく公正証書遺言が作成されていたならば、遺言書には、間違いなく、「荒川区 ×丁目 ×番の土地及び荒川区 ×丁目 ×番地 家屋番号 ×番の建物を遺贈する」と書かれて、このように7年も裁判で争うような必要は全くなかった筈でしょう。



右のQRコードを読み取ってyahoo知恵袋のmyページが見れます

お問い合わせは・・・

司法書士法人中央合同事務所
430-0929
浜松市中区中央二丁目12番5号
TEL 053-458-1551
FAX 053-458-1444



その時、会議室は凍り付いた！
上半期最高の傑作です（芥川賞？）

「司法書士の古橋と申します。早速ですが、抹消書類を確認させてください」

今日は何度この言葉を口にしただろう。抵当権者である金融機関が8行。集合時間である午前10時を待たずして次々と応接室に入ってくる。

部屋の一番奥には、一時は3店舗の飲食店を展開してきた社長がうつむき加減で腰掛けられている。2年ほど前にお会いした時は、飲食店の裏方で白い長靴を履いて快活に笑っていたが、今は見る影もない。

ここは、地元で最も有力な地方銀行の会議室であり、歴史を感じさせる重厚な建物の造りは緊張感を増幅させるのに十分である。

会議室には、社長、社長が依頼した弁護士、債権者である8箇所の金融機関の職員、滞納処分で差押をした市の職員2名、飲食店の跡地を購入するディベロッパーの社員2名、不動産仲介業者2名という物々しい面々が集まった。そして、8箇所の金融機関の職員の手を通じて次々に提示される抵当権抹消書類をチェックする私に注目が集まっている。

私は、いやでも強烈な視線を感じながら、「では、次の債権者さん、えー、〇〇銀行さん、お願いします」と平静を装いながらチェックを続ける……。

どうして飲食店が倒産に追い込まれたのか私は知らないし、ここで誰も社長を責めるような事は言わない。とにかく、今日は、社長

〇の書類にハンコを押しますね」などと言いながら、ひとつひとつ本人の意思を確認しながら押すようにしている。

もっと言えば、最高裁の判例では、印影が本人の印章によって顕出されたものであるときは、反証のない限り、本人の意思に基づいて顕出されたものと事実上推定されるとしている。あとで「知らなかった」「古橋が勝手に押した」なんて冗談でも言わないでくださいよ、社長さん。さあ、押しますよ！

こんなことが頭の中をぐるぐる駆け巡る。が、こうした晴れ渡らない私の気持ちを果たして何人の人が理解しているだろう……。

そんなことを考えつつも、不動産取引の決済という緊張感のある場面であるので余分なことは言わない方がいいと決め込み、私は、頼まれたとおり、「印鑑を押すプロ」の形相になりきり、儀式を遂行するのだ。

「印鑑を押すプロ」としては、まず、押印する前に実印かどうか確認の儀式を行う。まず、印鑑証明書に写し出された印影を眼球の奥の方のスクリーンに焼き付ける。そして、実際の印鑑の紋様をおもむろに見る。左右が反対になっているので、イメージーションを膨らませて紋様の天地を確認すると同時に同一性を確認する。

「天」の側に人差し指の腹を当て、親指と中指で「地」側を支えると3本の指の間にハンコがスッポリと収まる。多くの場合、人差し指の付け根に印面の反対側が当たり、程よい力加減を印鑑に伝導するポジションを取ることができる。

印鑑証明書に印刷されている印影と印鑑の紋様との同一性に疑問があったり、同一かどうか自信がない場合は、「試し印」を押しておく。「試し印」は、極力、何か印刷された

名義の不動産をディベロッパーに売却して、その代金で8件の銀行と市に支払いをするためだけに集まっているのだ。

普通の不動産取引であれば、私が行うべき登記必要書類の説明と確認は、せいぜい10分ぐらいあれば終わる。しかし、今日は、売買の対象となっている不動産の数も多いため、どうしても確認作業に時間がかかる。ふと時計を見ると、10時15分を回っていた。10時10分前から確認作業をしているので、25分もかかっていることになる。

「抵当権の抹消書類は全て揃いましたので、所有権移転の書類を確認させてください」

私は、社長と弁護士に向かって所有権移転登記に必要な書類の提示を求めた。もっとも、今日のような複雑な取引は書類確認に時間がかかることはわかっていたので、社長に署名してもらうべき書類は事前に弁護士に渡していた。

「では、これをお願いします」

弁護士は、黒革の鞆の中からひとつのビニールファイルを取り出し、そのまま私に手渡した。

確認すると、登記に必要な不動産の権利証や社長の印鑑証明書などの書類はすべてビニールファイルに入っており、事前に弁護士に渡してあった書類も、署名すべきところに署名がされ、ビニールファイルに収まっていた。ただ、印鑑はまだ押されていなかった。

「社長さん、実印はお持ちですか」と聞くと、社長はポーチのような小さなバッグから

紙の隅っこに押す。決して何も印刷されていないコピー用紙には押さない。「後から何か書き込んで悪用するんじゃないか」と思われるのは厭だからだ。

幸い、社長のハンコは特徴的な紋様であるので、おそらく印鑑証明書の印影と同一であると思われる。試し印はしないこととした。

そして、朱肉に印鑑を押し当てる。朱肉に朱の油がどの程度しみこんでいるのを目視で観察し、押し当てる力具合を変える。押し当ては1回のみ。ポン、ポン、ポンと、3回ぐらい押し当てる人が多いが、朱の油が紋様の隙間に入り込んで印影がつぶれるのを防ぐために、押し当ては1回がいいだろう。

押し当てる場所は、朱肉の真ん中。朱肉の隅の方は割合と朱の油が多く染みこんでいて、これもまた、印影がつぶれる原因となる。

そして、署名の右横に印面を当てる。印面と紙を平行にして、印面を垂直に落とす。印面を見ながら印影の上下を目で確認しながら印鑑を斜めにして印面の縁を紙に押し当て、その状態から印鑑を垂直にして押印する人もいるが、これは印影がひずむ原因となるのでやめた方がいい。

印面を垂直に落としたり、印鑑を時計回りに回すようにして紙に押しつけるが、傾斜の角度はせいぜい5度ぐらいがいい。あまり入念に押しつけると、印鑑証明書の印影には出ていない影が出てしまうことが稀にあるのでほどほどでやめる。

印鑑が欠けて一部の印影が出ないことはよくある。特に緑の部分が欠けていることが多い。しかし、印鑑証明書の印影が一部欠けているのに、押してみたらつながっていたということになる、「違うハンコ」と疑わざる

印鑑を取り出し、「先生、押してください。最近、手が震えるもんで」と私の目の前に置いた。

「そうね、プロに押しもらった方がいいよ」と弁護士も社長に同調する。司法書士は印鑑を押すプロではありませんよ。そういう訓練は受けていませんよ。と腹の中では言っているのだが、どういうわけか世間では「司法書士は印鑑を押すプロ」になっているようだから、サービスピリ旺盛な私としては、印鑑押しのプロのような振る舞いをするようになる。「そうですか、それでは印鑑をお借りします」

さすがに実印を拝借して押すのだから、印鑑を手取る時は一言断りを入れるのが礼儀というものだ。しかし、実は、いつもここで、ある悩みが頭を駆け巡るのだ。

民事訴訟法という法律の228条4項は、「私文書は、本人又はその代理人の署名又は押印があるときは、真正に成立したものと推定する」と規定している。「私文書」とは公文書でない文書のこと、登記手続のために作成され、売主が署名押印する書類は「私文書」である。この私文書について、本人又はその代理人の意思に基づく署名又は押印があるときは、その文書全体について間違いなく作成されたものと推定されるわけである。

印鑑を預けられた私は代理人なのか？ いや、そうではないだろう。印鑑を押すことを頼まれただけだ。言ってみれば、本人の意思にもとじて機械的に動いているロボットのようなものじゃないか。

だから、「印鑑をお借りします」とか「〇

を得ない。欠けているところはちゃんと欠けていなければいけないのだ。

そして、印鑑を紙から離すと印影がきれいに出ている筈だ。この印影を確認し、私が「OKです」と言うと、一気にお金が精算される。

買主のディベロッパーは本社の経理に電話して振込を指示する。売主は振り込まれた代金から抵当権者に借入金を返済したり、市へ滞納税金を支払う。仲介の不動産業者がそのための送金伝票を既に取りまとめており、私がOKを出したら銀行の担当者に詳細を伝えようと身構えている。だから、私が印鑑を紙から離れた後にどんな印影が残っているのか、全員が固唾をのんで待っているわけだ。

私は、セオリーどおり、社長から借りた印鑑を5度ぐらいの角度で時計回りに回すようにして紙に押しつけた。いろいろ頭では考えているのだが、この間は1秒程度にすぎない。音は全くしない。高校球児がバッターボックスでは歓声が全く聞こえなくなるのと同じ現象だ。

会議室のほぼ全員が見守る中、私はそっと印鑑を紙から離し、宙に浮かせた。静寂を破ったのは私の声だった。「OKです」の「オ」の形で準備していた口は、一瞬にして反射的に「ア」を出す形に変化した。すでに声帯から「オ」の音が口に送り出されていた。

「おあぁっ……………」

そこには、丸く塗りつぶされた日の丸のような印影が残っていた。印鑑が上下逆だった。