



テミス通信

第 26 号 / 2017年3月

発行元：佐井司法書士法人

佐井司法書士法人

〒530-0047

大阪市北区西天満6丁目7番4号

大阪弁護士ビル903号

TEL 06-6365-1755 FAX 06-6365-1109



大阪城公園の梅林

春といえば、「選抜高等学校野球大会」

全国から32校、近畿圏からは7校が出場します。

応援なさっているところがありますか？

地元愛が、急に芽生えるのも高校野球の魅力ですね。

日差しは柔らかく春の到来を感じさせてくれますが、吹く風はまだ冷たく、

コートは手放せません。呉々も、お体ご自愛下さい。

「テミス通信」をお届けいたします。

(佐井恵子)

北区防災パートナーに登録しました

大規模災害時に地域貢献を行う意思のある事業所を事前に登録する、大阪市北区の取り組みです。

佐井司法書士法人も平成29年2月9日に登録しました。南海トラフ地震や淀川の氾濫を想定し

ているとのことですが、私たちができることとして、消火・救助・救護活動の被害軽減活動及び

被害状況の情報伝達や、落ち着いてからの無料法律相談、防災訓練の

参加、減災活動への協力等を考えています。

詳しくは、北区ホームページをご覧ください。



通信の「テミス」とは、剣と天秤を持つ正義の女神。佐井事務所のシンボルです。

瑕疵担保（かしたんぼ）責任

土地の売買から新聞・テレビでよく見聞きする言葉、「かしたんぼ責任」。
いったいどういったものでしょうか。

不動産の売買にあたり、買い主は、不動産の「欠陥」に気づけば、「欠陥」の存在で不動産購入の目的を達せられないと考えれば、購入を取りやめ、あるいは、それほどまでの「欠陥」ではないと判断すれば、代金の減額を交渉するということになるでしょう。話題の、豊中の学校用地をめぐる土地代金の減額は、ここの交渉をしたということでしょう。ところが、購入の時には、通常の注意を払っても「欠陥」に気づかなかったとき発生するトラブルは、どう解決すれば良いでしょうか。

民法は、売り主に対して瑕疵担保責任（570条）を負わせています

まず、土中に有害物質が含まれている、建物の基礎が残っている、柱がシロアリに食われているといった物理的欠陥や、あるいは殺人があった等といった心理的欠陥について、個別具体的に契約内容と目的物の性質に応じて、「**通常有すべき品質・性能を備えていない＝瑕疵（かし）**」があるかどうかを判断します。



次に、「隠れた」瑕疵（かし）であるかどうかを判断します。即ち、買い主が社会通念上期待される通常の注意を払っても発見できなかった欠陥であることが必要です。

この様な隠れた瑕疵が存在する場合、買い主は売り主に対して、契約を解除したり、損害賠償請求をすることができます。売り主は、欠陥について知らなかったといっても責任は免れません。

もっとも、この**民法の規定は任意規定で、責任は契約で自由に変えることができます。**

特約 1. 瑕疵担保責任の期間短縮

民法は、売り主に対して瑕疵担保責任を請求できる期間を、買い主が事実を知った時から 1 年以内と定めています。契約書に瑕疵担保責任についての定めがない場合は、基本通り、この民法の規定が適用されます。

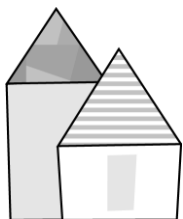
長期にわたって売り主側が不安定であるとして、不動産の売買契約においても、引渡の日から 1 年と規定する場合があります。契約書に「期間短縮」とは、書いてくれていませんが民法の責任を軽減する特約になります。（なお、宅建業者が売り主となる場合は、2 年を下回る契約はできません。）

特約 2. 瑕疵担保責任免責特約

民法の瑕疵担保責任自体を廃除するものです。売り主としては負担を負いたくない、買い主としても それを了承するという場合には、この特約が売買契約に盛り込まれます。

成年後見人が被後見人に代わって不動産を売却する時や、破産管財人が破産者に代わって不動産を売却する場合も免責特約が入っています。

とはいえ、売り主が知りながら告げなかった事実は、信義に反するので免責は認められません。また、あまりに当事者の予測を超える場合には、争いとなる可能性があります。



契約締結時の注意事項

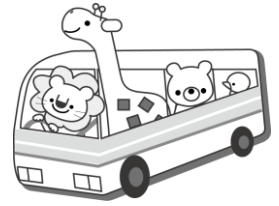
契約締結にあたって、売り主は、欠陥を隠さないことです。契約書に書いておけば、「隠れた瑕疵」とは言えず、瑕疵担保責任の問題ではなくなります。

買い主は、事前の調査を申し入れる。それが難しければ、土地については使用履歴を確認することも有効です。古い地図や役所・近隣での調査などから化学工場跡地であれば化学物質が土中に残っている可能性、大きい建物が建っていたこと等から大きな基礎が土中に残っている可能性を考え、その上で判断できることも多いと思われます。

契約書を読むことの難しさ

契約書のチェックをするときに注意いただきたいことは、原則と特約の関係です。**特約と、わざわざ書いてくれていることが往々にしてあります。**また、不動産の取引慣行との乖離がある場合は、何らかの事情が隠れています。

不動産に同じ物はなく、頻繁に購入のチャンスは巡ってこない、しかしながら高額な投資となります。契約にあたっては、売買価格、不動産の必要性などの諸事情に、私ども第三者からの契約条項の読み解きを踏まえて決断をいただきたいと思います。どうぞ、契約締結前のタイミングでご相談下さい。(佐井恵子)



地面師と司法書士

昨今『地面師』という名前を聞くことは減多にありませんが、最近、地面師の犯罪のニュースを目にしました。法律の抜け穴が未整備だった、終戦後まもなくは地面師が暗躍したようです。

地面師とは!?

『地面師』とは、他人の土地を勝手に自分や関係者の名義に変えて、それを知らない第三者に正規の金額で売却することで、お金を手に入れる詐欺師のことを言います。

土地の上に建物があ、人が暮らしているとなると、第三者に売却するときに真の所有者でないことが発覚してしまう恐れがあるので、主に地面師が目をつけるのは「**建物が建っていない土地**」ということになるでしょう。



不動産を勝手に地面師の名義に移せるのか?

地面師の名義に不動産を移転してしまえば、それを第三者に売却するのは比較的簡単ですので、いかに他人の土地を地面師の名義にするかが、大きな壁となります。

不動産の真の所有者から地面師の名義に変更するためには、下記の書類が必要です。

(1) 真の所有者の権利書 (2) 真の所有者の実印及び3ヵ月以内の印鑑証明書 (3) 地面師の住民票

(1) の権利書は、最近のコピー技術の向上で巧妙に偽造することも可能なようです。一方、登記識別情報(パスワード式の権利書)の場合は、パスワードが必要となるため、偽造はできません。

(2) の実印は印影がわかれば3Dプリンターで巧妙に偽造も可能なようですが、印鑑証明書には3ヵ月という期限があるため、容易に手に入れることができません。また、印鑑証明書には偽造防止技術が盛り込まれているので、偽造は非常に難しいでしょう。

上記のとおり、印鑑証明書等の現物を何らかの方法で取得できるならともかく、不動産を地面師の名義に勝手に移転することは非常に難しいと言えます。また、この手口の場合、法務局での登記審査の段階で印鑑証明書等の偽造が発覚した場合、逮捕される可能性もありますので、地面師にとっては非常にリスクが高いと言えます。

地面師の手法

そこで、地面師は土地を自分の名義に移さず、地面師が真の所有者になりすまして、そのまま第三者に売却するという手口が取られるようです。

さて、この手法の場合、地面師は、上記(1)(2)の書類を偽造して、あたかも所有者本人であるかのように振る舞い、運転免許証やパスポートなどを偽造して周到に売買取引に臨み、司法書士を始め買主等の関係者全員を騙します。

地面師としては、偽造した権利書、印鑑証明書等の必要書類を渡して、売買代金さえ受領すれば、それで詐欺の目的を達成です。不動産売買取引では、通常、買主と売主が銀行等の応接間で相対し司法書士が登記手続に必要な書類を確認してGOサインを出すと売買代金が買主から売主に支払われ、その後、司法書士は速やかに法務局へ登記申請を行い、名義を買主へ変更します。

登記申請の審査後、法務局から司法書士に連絡があり、書類に偽造の恐れがあると言われたときには、時すでに遅し、地面師は早々に行方をくらましています。

司法書士は売買取引に際して、本人確認に細心の注意を払って行いますが、本物と見分けの付かない運転免許証や本当に精巧に偽造された権利書、印鑑証明書を用意されると、お手上げな部分があることは否めません。

地面師から不動産を買ってしまった場合・・・

結論としては、真の所有者でない地面師から不動産を買っても、所有権を手に入れることはできません。司法書士や仲介業者が間にいる場合は、責任を問うことも考えられますが、地面師であることを見抜けなかったことによりかなりの落ち度がないと全額の損害賠償の請求は難しいでしょう。

当然、地面師には損害賠償を請求できるのですが、逃げていますので、結果として泣き寝入りを強いられる可能性が高いのです。

このような地面師の詐欺に買主を巻き込ませない為に、司法書士ができることは少しでも取引に違和感を感じたら、慎重に事前調査をすることや、聞き取り確認を重点的に行うことでしょうか。

司法書士に口を酸っぱくして本人確認書類の準備を求められても、転ばぬ先の杖なのだと思います、ご協力いただけますと幸いです。
(山添健志)

株主総会 書面決議という方法

会社に対する法令遵守が求められています。株式会社は、少なくとも年に一度株主総会を開催しなければなりません。株主が一人、あるいは少人数といった株式会社であっても、例外はありません。

一人株主が代表取締役という株式会社や、100%子会社の株主総会を「書面決議」でする方法をお勧めします。

「書面決議」は、すべての株式会社に適用されますが、実際には、一人株主や株主数が少なく全員の賛成が得られる会社にとって有用です。100%子会社の株主総会に採用いただければ、役員が日程調整をして開催場所に出向かなければならない煩わしさを、合法的に回避することができます。



作成するものは、招集通知に代えて「提案書」、株主の「同意書」、そして会議は開きませんが、「株主総会議事録」です。決議事項に役員選任などの登記すべき事項が含まれているときは、その議事録が登記申請の添付書類となります。

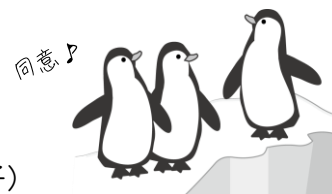
通常、書面で用意していますが、実は、「提案書」と「同意書」を電子メールで送ることも可能です。

決議までの流れは以下の通りです。

1. 取締役会設置会社は取締役会決議で、取締役会非設置会社は取締役の決定で、
 - (1) 会社法319条に基づく書面等による株主総会決議を行う件を決定
 - (2) 株主総会決議事項についての会社提案内容を決定
2. 代表取締役が会社提案内容を提案し、これとともに当該提案に対する同意書用紙を全株主に発送（「提案」には、記載事項が法定されていませんが、後から食い違いが生じないようにとアドバイスしています。）
3. 全ての同意書が戻ってきた時あるいは予め定めた日時に総会があったものとみなされます。
4. 議事録と同様に会社は同意書についても備置義務を負います。

重要な点は、**全株主の同意がないと成立しない**ことです。

一般社団法人においても社員総会を書面決議することができます。



(佐井恵子)

佐井事務所

スタッフ紹介

テーマ「お花見スポット」



佐井 恵子

司法書士

夙川・獅子ヶ口近辺



山添 健志

司法書士

けいはんな記念公園



中村 佐和子

大阪城公園



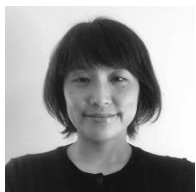
門垣 佳代子

万博公園



佐井 陽子

王子動物園



後藤 葵

狭山池公園

セミナー開催報告

平成29年3月3日、「誰でもできる！自筆証書遺言の書き方講座」第2弾を、当事務所で開催しました。講師は、第1回開催担当の山添に続き、今回は、佐井がお話しました。5名の参加をいただき、随時の質問やご意見が飛び交う中、相続の知識をベースに、自分で遺言が書けることを目標にしたセミナーは、予定の2時間が瞬く間に過ぎました。

アンケートをご紹介します。

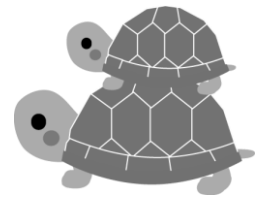
- ・親子が離れて住みだした現在では、自筆の遺言書が必要なのかも知れません。
- ・分かりやすい説明で、勉強になりました。楽しい時間でした。
- ・自分の財産の棚卸しからやってみます。
- ・遺言書と聞いて何となく敷居が高く思っていたのですが、書き直しができることや家族への思い等も書けることを知って、とても身近に感じることができました。
- ・自筆証書遺言を作っておきたいと思います。

ご参加いただいた皆さま、ありがとうございました。

次回遺言セミナーは、4月26日(水)・6月26日(月)開催します。

前回満席でご参加いただけなかった方もお待ちしております。(佐井恵子)

開催日時	①4月26日(水) ②6月26日(月)
	(① ②とも同一の内容となります)
	14時～16時(15時30分より茶話会)
開催場所	当事務所応接室
受講料	3,000円(顧問先様 2,000円)
	ご参加いただいた方には『コクヨの遺言書キット』 (2,500円相当)を進呈!



第4回・すごワザ選手権 開催!

去る2月17日、審査委員長に Emission 株式会社・代表取締役浅井勝正氏をお招きし、今年も井上秀直司法書士が参加して下さって、第4回すごワザ選手権を開催しました。司法書士 山添が優勝、事務局 中村が審査委員長賞を受賞しました。

読者の方々から、すごワザの内容が知りたい!というご意見がありましたので、ためらいつつ今回の優勝と審査委員長賞の技を一部ご紹介します。(中村佐和子)

【「似たようなファイル名」をサッと作る方法】 発表: 司法書士 山添
書類A、書類B・・・似た名前のファイルをたくさん作る時に便利なワザ

- ①「名前を付けて保存」の際にファイル名を一から入力するのではなく、似た名前のファイルを一覧から選ぶ。
- ②すると、その選んだファイル名が、保存しようとするファイル名のところに自動的に表示される。
- ③最後にファイル名を手入力で微調整(A⇒B)して「Enter」を押せば完了。

【マウスポインターの自動的移動】 発表: 事務局 中村

- ダイアログボックス(入力やメッセージの確認のためにウィンドウとは別個に開くウィンドウ)表示の際、「OK」や「はい」などに自動的に移動させる方法
- ①スタート → コントロールパネル → (右上・表示方法を「カテゴリ」にして)ハードウェアとサウンド → マウス を選択
 - ②マウスのプロパティ → ポインターオプション → 動作の「ポインターを自動的に既定のボタン上に移動する」 → OK

戸籍の見方・読み方セミナーのご案内

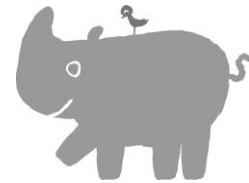
5月9日(火)18時～『誰でもわかる！戸籍の見方・読み方講座』を開催します！
戸籍や相続に興味はあるがよく分からない方も、業務でお困りの土業の先生
方も、「戸籍なんて簡単！」と思っただけの内容となっております。
お気軽にご参加ください。ご連絡お待ちしております！^^ (山添健志)



テミス通信第16号で社会貢献活動として、
古切手やペットボトルのキャップを収集していることをお伝えしたところ、
沢山の古切手・キャップをお持ち下さいました。お名前をご紹介します。
中村敬子様、澤田和也様、事務所ビル管理会社の太平ビルサービス様。
ありがとうございました！ 確かにお預かりしました！

テミス通信、最後までご覧いただきありがとうございます。

- ・ 昨年 11 月号のテミス通信で、相続税対策の養子縁組の有効性について、最高裁判所の判決が間近とお伝えしていました。今年 1 月に、最高裁判所第 3 小法廷は「節税の動機と縁組の意思は併存し得る」として有効であるとの初の判断を示しました。現状を追認したということでしょうか。
- ・ 4月のc e l l o 発表会に向けて、ヴィヴァルディのチェロソナタ ホ短調を練習中です。同じ曲を弾いている子どもさんをユーチューブで見つけ、本気を出しかけています(汗)
- ・ 不動産を購入する前に契約書のチェックをというお話が、立て続けにありました。そこからのヒントで、今回は瑕疵担保責任をテーマに取り上げました。「かしたんぼ責任」といい、山添の「地面師」といい、いかめしい紙面になりました。
- ・ 1月の末に、一度は訪ねてみたかった淡路島の灘黒岩水仙郷へ。崖地に一面の水仙と爽やかな香り、そして海にうつる島影。非日常を満喫しました。
- ・ 事務局の門垣佳代子が、3月末をもって退職いたします。二人三脚で、成年後見業務を作り上げてきてくれた事務局を失うことは大変残念ですが、今後の活躍を期待しています。(佐井恵子)
- ・ 丸9年に渡り、事務所では皆さまにお世話になりました。ドキドキしながら初めて事務所に出勤したのがついこの前のことのようにですが、この間に成年後見のお仕事も変わってきましたし、世間の成年後見に対する認知度も随分上がったように思います。事務所を退職するのは寂しい限りですが、テミス通信をお読みくださっている皆さまのますますのご活躍を、そして愛する事務所の発展を祈念しております。本当にありがとうございました。(門垣佳代子)



※佐井事務所のご依頼者、名刺交換させていただいた方、様々な機会にご縁をいただいた方にお届けさせていただいています。
ご希望されない方や、宛先違いなど、ご迷惑をおかけしました方には、大変お手数ながらご連絡をいただけると幸いです。

佐井司法書士法人 〒530-0047 大阪市北区西天満6丁目7番4号 大阪弁護士ビル903号

TEL 06-6365-1755 FAX 06-6365-1109 メール keiko@sai-shihou.jp

ホームページ <http://www.sai-shihou.jp>

ブログ <http://ameblo.jp/sai-shihou/> マイベストプロ大阪 <http://mbp-osaka.com/sai-shihou/>