VOL.13

BLUE SKY

司法書士法人わかば法務事務所 | 八戸オフィス | 青森オフィス

田向、売市地区の方 住所変更登記が必要

平成３０年２月１０日、田向地区と売市の区画整理地区の換地処分が効力発生しました。それに伴い、その地区に住所のある個人・会社法人の住所が変更されることになり、お手元に「住居表示実施証明書」が交付されております。ご注意いただきたいのは、会社法人の住所や役員の住所が変更の対象となっている場合には、法務局に変更登記が必要です。変更登記を放置すると過料の制裁の対象となりますので、お早めに変更登記の申請をお勧めします。当事務所でも手続きをお受けできますので、お気軽にご相談下さい。

セミナー講師承ります

セミナー講師をご依頼いただいております。少人数のゼミ形式から大人数のスクール形式まで幅広く対応いたしますので、お気軽にご相談ください。

＜セミナー対応メニュー＞

①家族信託　②会社法　③相続・遺言　④成年後見　⑤民法改正など、受講の対象に応じたセミナーを開催します。セミナー講師の料金は八戸オフィスまでお問い合わせ下さい。

１２０年ぶりの大改正 民法が変わります！

民法改正案が、平成29年６月２日に交付されました。2020年4月1日の施行が予定されています。実に１２０年ぶりの大改正といわれています。今回の民法の債権法の改正は、経営者はもちろん一般市民にも大きな影響を与えるものとなり、巷では大きな話題となっています。そこで、ニュースレターでは次号以降も改正ポイントにふれていきたいと思います。紙面の都合上、今回は①保証制度と②賃貸借の大きな改正ポイントについてお伝えします。

第１．保証制度の改正点

（１）事業のための貸金債務についての個人保証の制限

【ポイント】
ｉ）事業のための貸金債務についての個人保証契約は、保証契約の前1ヶ月以内に、保証意思が公正証書で確認されていなければ無効となる。
ii）事業のための貸金債務の保証人が有する、主たる債務者に対する求償権を、個人が保証する場合も、ｉ）と同様。
iii）たとえ保証人となろうとする者が個人であっても、主たる債務者が法人である場合の取締役や理事・執行役・これに準じる者、株式を過半数有する者等が保証人となる場合は、ｉ）ii）は適用しない。主たる債務者が個人である場合の共同事業者、事業に実際に従事している配偶者についても、ｉ）ii）は適用しない。

主たる債務者の破産などにより、連帯保証人となっている人が支払えず連鎖破産するケースはこれまでもありました。今回の改正により、事業に関する貸金債務についての個人保証の意思確認を厳格にすることで、保証人となろうとする者の保護を図ることが目的とされて

います。しかしながら、事業のための貸金債務の個人保証が禁止されたわけではありませんし、一定の範囲の者については公正証書作成義務が課されないとなっています。ただ、金融機関で個人保証を取る範囲が狭まっていき、特に公正証書が義務づけられる者の個人保証を取るケースは例外となると思われます。

（２）極度額の設定

平成１６年に保証人保護のため、貸金債務等を個人が根保証する場合は極度額を定めなければ無効となる等の改正がすでになされていますが、今回の改正は個人保証人の保護をより広い範囲で行うこととし、その他の保証、例えば賃貸借契約の個人保証等も個人根保証として対象としました。

【ポイント】
ｉ）個人根保証（不特定債務について個人が保証人となる保証）は、保証人が責任を負う最大額（極度額）を定め、かつ書面又は電磁的記録で契約されなければ無効となる。

極度額とは、元本、利息、損害金等、保証債務に関する全てを含んで最大限、保証人が負う可能性のある限度額のことで、確定した元本に対する遅延損害金が生じる場合であっても、その遅延損害金含めて最大限保証人が払うべき金額のことです。例えば、主たる債務者のために１００万円の極度額の根保証契約をしたとします。主たる債務者が支払えなくなり、債権者が保証人に対して請求してきた際の残債務額が、元本９５万円、利息１万円、損害金３０万円の合計１２６万円であったとしても、保証人は１００万円を支払えば、その責任を免れることになります。極度額の大きさに明文の規制はありませんが、保証の目的や保証人の資力などと比較して極端に大きな場合は、公序良俗違反として無効となる可能性があります。

（３）保証契約締結時の情報提供義務

【ポイント】
ｉ）事業のために生じる債務の個人保証を依頼するときは、債務者は、当該個人に対して債務者の財産や収支、債務の状況、担保として提供するものがあるか等を説明しなければならない。
ⅱ）債務者がその説明をせず事実と異なる説明をしたことによって個人が保証人となった場合で、債権者が不実の説明があったことを知っていたか又は知ることができたときは、保証人は保証契約を取り消すことができる。

事業のために生じる債務の個人保証を依頼する場合には、自らの財務状況を開示し、説明しなければなりません。不実の説明などがあり、かつ、債権者がそのことを知っていたのであれば、その保証契約は取り消すことができます。保証契約を取り消すことができるという新しい枠組みを作り、さらに個人の保証人の保護を図っています。仮に保証契約の取消しが争われた場合、金融機関などの債権者側は、不実の説明等がなかった、又は不実の説明等を知ることができなかったと主張することになります。そこでトラブルを避けるため、保証契約の際は十分に主たる債務者が保証人に対して説明義務を果たしたかを確認する必要があります。

（４）保証人の請求による情報提供義務

【ポイント】
ｉ）保証人から請求があれば、債権者は、主たる債務の元本、利息、損害賠償、その他、主たる債務に関する全ての債務について、不履行の有無、残額、履行期限が過ぎているものの額を知らせなければならない。

この改正も保証人（個人保証人に限られない）の保護のためです。この義務は、個人保証人からの照会に限られず、法人保証人からの照会も含まれます。主たる債務者の個人情報提供可能根拠として、照会元を個人保証人に限定しませんでした。この義務に違反しても直接の罰則規定はありませんが、場合によっては、照会に正確に応じなかったことなどによる損害賠償責任が問われる可能性がありますので、注意が必要です。

わかば法務事務所
相談受付専用ダイヤル
TEL　0120-299-166

（５）期限の利益喪失についての情報提供義務

【ポイント】
ｉ）主たる債務に期限の利益がある場合で、主たる債務者が期限の利益を喪失したときは、債権者は、個人保証人に対し、期限の利益喪失を知ったときから2ヶ月以内に、期限を喪失したことを通知しなければならない。
ⅱ）その通知を債権者がしなかったときは、債権者は、当該保証人に対しては、期限の利益喪失時から通知をするまでの間の遅延損害金を請求できない。

これも新設規定です。債権者が通知をしなかったときは、期限の利益喪失時点から通知を実際にしたときまでの間の遅延損害金の請求を保証人に対しては請求できませんので、注意が必要です。

第２．賃貸借の改正点

（１）賃貸人の地位の移転

【ポイント】
ｉ）不動産の賃借人が目的物件の引き渡しを受け賃借権登記をした後に、不動産が譲渡された場合、原則として賃貸人の地位は不動産譲渡人から譲受人に移転する。
ⅱ）この場合、敷金返還債務、必要費及び有益費償還債務も譲受人に移転する。

賃貸借契約の目的物件が譲渡されれば購入者が賃貸人となる点はこれまでの判例どおりでありますが、今回の改正では、その場合、敷金返還債務、必要費及び有益費償還債務も新賃貸人に移転するかについても明文規定が置かれました。

（２）敷金

【ポイント】
ｉ）敷金は、賃借人の債務を担保するために賃借人が賃貸人に交付する金銭をいう。
ⅱ）賃貸人が、敷金から賃借人の債務を控除した残額を賃借人に返還しなければならない時期は、賃貸借契約が終了しかつ物件の返還を受けたときである。
ⅲ）賃貸人は、賃貸借期間の途中でも、賃借人の債務弁済に敷金を充当でき、他方賃借人は、そのような充当することを賃貸人に請求できない。

これまでは敷金の定義、敷金返還債務の発生要件、充当関係などの規定はなく、判例等積み重ねで実務が運用されていましたが、これを明文化した改正です。定義はこれまでの判例や一般の理解どおりのものです。賃貸人が、賃借人の債務へ充当した残額を賃借人に返還しなければならない時期は、単に賃貸借が終了したときではなく、それに加えて目的物が返還された時と明定されました。この改正は、賃貸借契約が終了してもそれだけでは敷金返還義務はないとするところに意義があるところです。

創業60周年表彰

わかば法務事務所は、この程、八戸商工会議所様より「創業６０周年事業所表彰」を頂きました。

当事務所は、昭和３２年２月、故水谷廉平司法書士が開業された水谷司法書士事務所が始まりです。その後、ご子息故水谷秀樹司法書士が引き継がれました。

久保司法書士事務所は昭和６１年４月、故久保悟郎司法書士が開業し、久保隆明司法書士が引き継ぎました。

水谷司法書士事務所と久保司法書士事務所が合流し、平成２１年９月、司法書士法人わかば法務事務所を設立し、法人化しています。

６０年という長きに亘り顧客の皆様からご愛顧頂いた当事務所です。８０年１００年と続いていく事務所作りを心がけていきたいと思います。

これからもわかば法務事務所をよろしくお願いします！

（３）賃貸人の修繕義務の範囲、賃借人の修繕権

【ポイント】
ｉ）賃貸人は修繕の義務を負うけれども、賃借人の責任で修繕が必要となった場合はその義務を負わない。
ⅱ）賃借人は、次の場合は自ら修繕できる。
イ）修繕が必要なことを賃貸人に通知してから、又は賃貸人が修繕が必要なことを知ってから、相当期間が経過しても賃貸人が修繕しないとき。
ロ）急迫の事情があるとき。

賃借人の責任で修繕が必要となったときは賃貸人は修繕義務を負わないかどうか必ずしも明らかでなかったものを明定されました。また、賃貸人が所有者であるにもかかわらず、物理的変更を伴うことが多い修繕を賃借人が権利としてできる場合を明定しました。修繕が必要となった原因が賃貸人、賃借人のどちらにあるかは争われ得ることになります。

（４）原状回復義務

【ポイント】
ｉ）賃借人は、通常損耗（経年劣化を含む）について原状回復する義務はなく、それ以外の損耗についても賃借人の責任ではないものについて原状回復する義務はない。

これまでの判例の考え方をもとに、賃借人の原状回復義務についての基本的な考え方を明定されました。最高裁平成17年12月16日判決は、通常損耗を折り込んで賃料が定められるから、特約がある場合を除いて、賃借人は通常損耗回復義務を負わないとしており、今回の改正もこれを踏襲しようとするものにすぎません。改正によっても、特約で通常損耗等を賃借人に負担させることはできますが、その特約は、賃借人が原状回復義務を負う範囲、内容が具体的に明らかにされていることを要するとされていますので注意が必要です。

紙面の関係上、改正点のうち２つの事項を紹介させていただきました。企業法務の実務に与える影響は大きいです。是非今のうちからできること（契約書の見直しや研修会への参加など）をしておきましょう。（久保隆明／八戸オフィス）

「無戸籍問題」をご存じですか？

皆さんは、「無戸籍問題」という言葉を聞いたことがあるでしょうか？ＮＨＫのクローズアップ現代という番組で取り上げられたこともあるので、ご覧になった方もいらっしゃるかもしれません。

無戸籍者というのは「戸籍がない日本人」のことです。通常は子どもが生まれると、出生届が出され戸籍に記載されますが、何らかの事情で出生届を出すことができず無戸籍の状態となってしまうことがあります。多くは民法７７２条のいわゆる３００日問題に起因するものです。

たとえば、離婚後に新たなパートナーとの間に子どもができ、離婚後３００日以内に生まれると、生まれた子は民法７７２条で前夫の子と推定されるので、実の父を記載した出生届が受け付けてもらえず、戸籍には前夫が父と記載されることになってしまいます。事実に合わない記載を避けるため子の出生届を提出できず、無戸籍状態となるのが民法７７２条の問題です。民法７７２条の問題の他にも、出産費用が払えずに出生証明書を発行してもらえなかったケースや、そもそも戸籍制度に反対しているケースなどもあります。

「無戸籍の日本人」の著者で無戸籍者を支援している井戸まさえ氏によると無戸籍者は全国に一万人以上いると推計されています（法務省の発表では平成２９年９月現在全国で７１３名。ただし、約８割の自治体では把握しておらず、０歳児は含まれていない。）。

無戸籍者は、無戸籍であるために「学校に通えない。」「健康保険に加入しておらず全て自己負担となるので病院に行けない。」「自分を証明する手段がなく、通帳も作ることができないので、まともな職に就くことができない。」などの様々な困難を抱えて生活しています。皆さんの周りにも今まで気づかなかっただけで、無戸籍で困っている方がいるのかもしれません。

テレビや新聞の報道で無戸籍問題が顕在化したこともあり、現在は離婚後懐胎の事例については、医師の「懐胎時期に関する証明書」を提出すれば、血縁上の父を戸籍に記載することができるよう民事局長通達が出されています。この他にも、無戸籍でも義務教育を受けることができますし、すぐに戸籍を取得できなくても住民票を取得することができる場合があり、住民票を取得することができれば様々な行政サービスを受けることができます。

司法書士は無戸籍者を支援するため、家裁への調停申立ての書類作成業務を行うことができますし、通達の存在を役場の担当者へ説明するなど、役場の窓口で適切な対応をしてもらえるよう同行支援を行うこともできます。また、全国の法務局でも無戸籍の相談を受け付けていますし、弁護士会も相談窓口を設けています。

インターネットで様々な情報を得られる現代ですが、無戸籍で困っている人々は情報弱者である場合も多く、どのように情報を届け支援につなげるかも今後の課題です。（**葛西祥子**／青森オフィス）

国会では相続法制の改正も視野に議論が進んでいます

４０年ぶりの相続法制大改正へ

相続法については、昭和５５年以来、大きな改正はされてきませんでしたが、高齢化社会の急速な進展に伴い、配偶者の死亡により残された他方配偶者の生活を保護することを主な目的として、約４０年ぶりに見直されることとなり、平成２７年４月より法制審議会で議論が続けられています。平成３０年１月１６日の法制審議会において民法（相続関係）等の改正に関する要綱案（案）が全会一致で承認され、いよいよ改正に向けて大きく動き出しています。今回はその要綱案から私たちの生活に大きく影響する部分を紹介致します。

配偶者居住権の保護

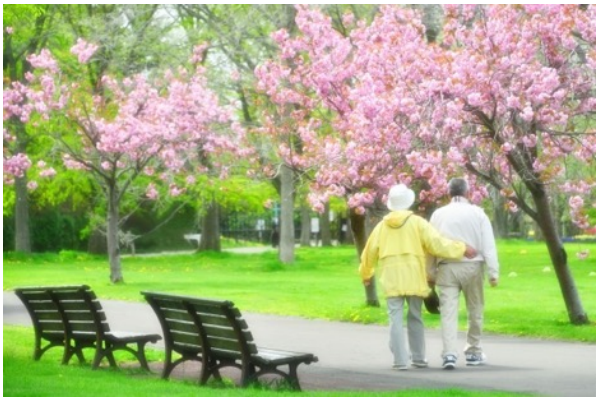
配偶者の一方が死亡した場合、他方の配偶者はそれまで居住してきた建物に引き続き居住することを希望するのが通常です。特にその配偶者が高齢である場合は住み慣れた居住建物を離れて新たな生活を始めることは精神的にも肉体的にも大きな負担となります。相続が開始した場合、残された相続人は遺産分割協議により、相続財産（被相続人の不動産・預貯金・株式等）の帰属先を決定しますが、この遺産分割によって配偶者が居住不動産の所有者とならなかった場合、長年住み慣れた建物から追い出されてしまったり、遺産分割により法定相続分の子供の

取り分を捻出するために、自宅の売却を迫られてしまうといったケースがありました。

こうした事態に対応するため、配偶者の居住権を法律上保護するための措置として、短期居住権と、長期居住権を新しい権利として認めようとしています。

〇短期居住権〇
相続により居住建物の所有権を取得した者に対して、遺産の分割により居住建物の帰属が確定した日又は相続開始の時から6か月を経過するまでのいずれか遅い日までの間、居住建物について無償で使用する権利です。なお、短期居住権によって受けた得た利益については、遺産分割において控除の対象にはなりません。

〇長期居住権〇
居住建物の全部について無償で使用及び収益をする権利です。短期居住権と異なり無条件に認められるわけではなく、遺産分割協議において相続人の合意があった場合、遺言に記載されている場合又は死因贈与契約があるときに限られます。なお、配偶者は居住建物以外の遺産からは、自己の具体的相続分から長期居住権の財産評価額を控除した残額について財産を取得することとなります。



配偶者の貢献に応じた遺産分割の実現

相続人となる配偶者の中には，婚姻期間が長期間にわたり，被相続人の財産の形成又は維持に貢献をしている人もいれば，高齢になってから再婚した場合のように，婚姻期間が短いため，被相続人の財産の形成又は維持にはほとんど貢献していない人もいます。しかし、現行法上，婚姻期間が長くても短くても配偶者の法定相続分は一律２分の１と定められているため，長年に渡り貢献をした配偶者にとっては実質的に不公平であるとの指摘がされていました。このような観点から，結婚から２０年以上経過した夫婦の場合、配偶者が遺贈や生前贈与で譲りうけた居住用の土地・建物については遺産分割の対象から除く旨の規定が設けられました。現行法上の特別受益の持戻し免除の意思表示（民法第９０３条第３項）をした場合と同じように，長年に渡って被相続人の財産の形成又は維持に貢献をしてきた配偶者が，最終的により多くの財産を取得できるようにしています。

仮払い制度の創設

最判平２８年１２月１９日の判例変更によって，『預貯金債権は遺産分割の対象に含まれる』こととなり、被相続人の預貯金債権については，遺産分割までの間は、共同相続人全員が共同して行使しなければならないことになりました。しかし、被相続人の債務の弁済や、葬儀費用の支出など、遺産分割前に預貯金を払い戻す必要があるにもかかわらず，共同相続人全員の同意を得られないために払い戻すことができないという不都合が生じるおそれが指摘されていました。こうした事態に対応するため、遺産分割前でも相続人が預貯金を引き出せるようにする仮払い制度の新設が検討されています。

自筆証書遺言の方式の見直し

自筆証書遺言は「全文，日付及び氏名」を全て自書しなければならないとされています（民法第９６８条第１項）が，高齢者にとって全文を自書することはかなりの労力を伴うことから、自筆証書に財産目録を添付する場合には、その目録については自署することを要しないとされました。ただし、パソコンでの作成が可能なのは添付する財産目録のみであるため、誰にどの財産を相続させるかという部分については従前通り自筆を求めることとしています。

自筆証書遺言の保管制度の創設

自筆証書遺言は，原本が公証役場で厳重に保管される公正証書遺言とは異なり，紛失してしまったり，相続人によって隠匿又は変造されるおそれがあります。また、相続人が遺言書の存在を知らないままま遺産分割が終了し、その後遺言書が発見されたことによって遺産分割協議が無駄になるおそれなどが指摘されてきましたが、自筆証書遺言を公的機関である法務局で保管できるように検討されています。保管された遺言書については，家庭裁判所での検認手続が不要となります。

遺留分制度の見直し

遺留分とは、兄弟姉妹以外の相続人に対して最低限認められる遺産の取得分のことです。たとえば、全ての財産を相続人以外に遺贈する旨の遺言によって、第三者が取得することとなったとしても、兄弟姉妹以外の相続人は、その第三者に対して遺留分を請求することができます。今回の要綱案（案）では、遺留分の返還については、原則的に金銭債権を取得させる方法にすることとしています。なお、受遺者又は受贈者が遺留分権利者に金銭を用意することができない場合に代えて、現物給付をすることができる旨の規定も同時に設けられています。

相続人以外の者の貢献の考慮

現行法上、相続権は、被相続人の配偶者、子、直系尊属、兄弟姉妹にのみ認められています。よって、相続人以外の者（例えば相続人の配偶者）が被相続人に対し療養看護など一定の貢献をした場合であっても、遺産の分配を受けることはできませんでした。そこで、相続人以外の者の貢献を考慮するための方策として、被相続人に対する療養看護その他の労務の提供によって、被相続人の財産の維持又は増加について特別の寄与をした被相続人の親族（相続人や相続放棄・欠格・廃除に該当する者を除く。）は、相続の開始後、相続人に対して、寄与に応じた額の金銭の支払いを請求することができるとしています。なお、被相続人から生前に寄与についての対価を得ていた時や、被相続人が遺言で反対の意思を表示していた時は該当しません。

いつから

債権法改正の際は要綱案が決定されてから法律案が国会で承認されたのはその約２年後でしたので、相続法が改正されるのは数年先ですが、これからもニュースレターで情報を皆様にご提供して行きたいと思います。（宮野藍／八戸オフィス）

債務整理の依頼が増えています

２０１７年、１３年ぶりに自己破産の申立件数が増加したとの報道がなされました。総件数は約６万５千件となり、前年比１．２％の増加となりました。わかば法務事務所（八戸オフィス）に寄せられる相談も昨年は任意整理、自己破産、民事再生に関する相談が現実に増えております。クレジットカードの利便性は言うまでもありませんが、計画性のない利用は人生の破綻に繋がります。無計画に借りてしまった人のみならず、家族も巻き込んでしまう大変大きな問題です。

ただ、経済的破綻状態になったとしても、その状態から復帰することができる道を法律は用意しています。債務整理の相談が早ければ早いほど、取りうる道は多くなります。債務整理（任意整理、自己破産、民事再生）に関する相談は無料ですので、まずは早めの相談をお勧めします。

平成２９年１１月１日、わかば法務事務所新築移転

以前からお知らせしておりましたが、平成２９年１１月１日をもって、わかば法務事務所は新築移転しました。セキュリティ面を高め、ご相談頂くお客様のプライバシーの確保や利便性を検討しました。場所は南部会館裏、内丸地区です（地図はこのページの一番下をご参照ください）。駐車スペースも６台あり、お客様からは好評です。開業当初より思い描いていた事務所を建てることができたのも、当事務所にご依頼頂く皆様のおかげと大変感謝しております。より選ばれる事務所を目指し、スタッフ一同精進して参ります。これまで以上のご愛顧をよろしくお願い申し上げます。

編集後記

昨年１年間は事務所新築のために奔走した１年でした。ご来所いただけるお客様が喜んでいただける空間、多くの司法書士事務所からわかば法務事務所を選択していただける空間、司法書士やスタッフがここで働きたいと思ってもらえる空間を作るために、思いを巡らせました。用地取得から５年の年月を費やしましたが、ようやく完成！実際にご来所頂いた方々からは好評の声を頂いております。デーリー東北の「知見創見」も穴を開けずに２年間やり遂げました（結構大変でした・・・）。これからはこのニュースレターにフィールドを移し、わかば法務事務所の顧客の皆様に有益な情報をお伝えしていきたいと思います。これからもよろしくお願いします。（八戸オフィス／司法書士　久保隆明）

BLUE SKYは司法書士法人わかば法務事務所のニュースレターです

八戸オフィス　〒031-0075 八戸市内丸3-2-5
電話 0178-45-1655

司法書士
久保　隆明
宮野　　藍

青森オフィス　〒030-0862 青森市古川一丁目17-9
電話 017-752-0860

司法書士
葛西　祥子

八戸オフィス
司法書士：２名
スタッフ：５名
青森オフィス
司法書士：１名
スタッフ：１名

あなたに合った
等身大のアドバイス