

「上手な遺産相続の仕方」・「借地・借家のトラブル防止対策」

平成11年7月11日

弁護士 坂 和 章 平

(本文中の資料は掲載を省略しました)

〔自己紹介〕(産経新聞カラー版参照)

- 1)昭和24(1949)年、愛媛県松山市生まれ。中学・高校を松山で過ごす。
- 2)昭和46(1971)年、阪大法学部卒業。
- 3)昭和49(1974)年、大阪弁護士会所属登録。
- 4)一般民事中心。ライフワークは都市問題・都市計画・まちづくりの領域。
- 5)著書『まちづくり法実務体系』、『Q & A 生命保険・損害保険をめぐる法律と税務』など

## 第1. 法律的なものの考え方アラカルト

### 1. 証拠による事実認定

「水を入れたコップがある。ここに葉っぱを入れたら浮き、石を入れたら沈む」という言い方は正しいか？

2. 「疑わしきは罰せず」の考え方とオウム事件
3. 「少年法の理念」と少年A事件
4. 「大岡裁き」と「ソロモン王の裁き」の異同
5. 陪審制を考える

- 1) 市民の義務、市民から選ばれた陪審員
- 2) 法廷での証拠のみに基づいて判断
- 3) 職業裁判官制度との優劣

## 第2. 法的事実と生の事実との仕分け

### 1. 法律的意味における「主張」「立証」とは？

———争点整理の重要性———

### 2. 紛争の構造

- 1) Aも自分の主張する事実が真実だと主張
- 2) Bも自分の主張する事実が真実だと主張
- 3) このように本来1つであるべき真実がぐいちがうところを証拠にもとづいて、事実認定をするのが法的事実認定
3. 争点の特定=争点整理  
=争いのない事実と争いのある事実の仕分け
4. 争点判断のために必要な事実(主要事実、間接事実、事情)と無関係な事実との仕分け
5. 争点についての主張と立証の重要性(=争点以外の主張の展開はかえって不利?)
6. 立証責任という考え方

ex. 貸金あり、弁済した、不貞行為あり、認知せよ、はどちらに立証責任があるか？

## 第3. オーナーの立場の複雑性

### 1. 土地・建物の所有関係

- 1) 土地・建物を所有して建物を賃貸  
→ 借家法、マンション法、民法
- 2) 土地を借地して建物を所有し、その建物を賃貸  
→ 別途、借地法

### 2. 資金問題

- 1) すべて自己資金 → 問題なし
- 2) 銀行からの借入れあり——— 抵当権設定

- ・(短期) 賃借権との調和
- ・任意競売にかけられた後の法律問題

### 3. 経営問題

- 1) 収入(家賃)と経費(固定資産税・支払利息など)とのバランス
- 2) テナントの確保(賃料額との兼ね合い)

### 4. 税金問題

- 1) 土地・建物の固定資産税(毎年)
- 2) 所得の申告(毎年)
- 3) 相続時における相続税(1回)
  - ・土地・建物の資産評価——時価との差
  - ・銀行からの借入金の負債の評価——額面どおり

## 第4. 借地借家に関する法律

1. H3. 10. 4 建物保護ニ関スル法律・借地法・借家法(旧法)

→ 借地借家法(新法)に統合

→ 定期借地権創設

2. 区分所有法(マンション法)

- ・S37年 「建物の区分所有等に関する法律」制定
- ・S59年 // 大改正
- ・H7年 「被災区分所有建物の再建等に関する特別措置法」成立

### 3. その他

- ・民法395条(短期賃借権) → 抵当権と賃借権との優劣を規定
- ・借地条件の変更

4. 定期借家権 → 現在、論争中・・・資料1)

## 第5. 借家のトラブル防止法

1. 契約書をきちんとつくれ!

一般的な建物賃貸借契約書

- |             |             |
|-------------|-------------|
| 1) 目的       | 5) 解除と期間内解約 |
| 2) 期間(更新)   | 6) 補修       |
| 3) 賃料(増・減額) | 7) 原状回復     |
| 4) 保証金(敷引き) | 8) 連帯保証人    |

2. 一時使用賃貸借に興味を!

一時使用賃貸借契約 → 一時使用の目的明示

3. 家賃は数年おきにチェックを!

- 1) 家賃の増・減額
- 2) 家賃受領の拒絶・供託
- 3) 調停

4. 借主の使用法、譲渡・転貸のチェックを!

- 1) 用方違反(住居・店舗・マンション)
- 2) 第三者への迷惑
- 3) 譲渡・転貸とは?
- 4) 無断譲渡・転貸による解除

- 5) 借家権の相続

- 6) 名義書換料

5. 更新時には更新料を！
  - 1) 更新料
6. 期間満了しても契約は終了しない！
  - 1) 賃借人からの解約申入れ
  - 2) 賃貸人からの解約申入れ
  - 3) 正当事由とは？
  - 4) 定期借家権とは？——その意義
7. 契約解除ができるときは？
  - 1) 家賃不払
  - 2) 用方・善管注意義務違反
  - 3) 無断増改築
  - 4) 無断譲渡・転貸
  - 5) 通知・催告なしの契約解除の可否
  - 6) 解除による借家人の荷物の処分
8. 借家人が破産したら？
  - ・家主から解約OK（民621）
  - ・管財人からも解約OK（破59）
  - ・宣告前の賃料は一般債権
  - ・宣告後の賃料は財団債権
9. 逆に家主が破産したら？（破63）
10. 建物の朽廃・滅失による終了は非現実的？
  - 1) 建物の朽廃とは？
  - 2) 建物の滅失とは？
11. 競売と短期賃借権の保護とは？（民395）
  - 1) 短期賃借権とは？
  - 2) 抵当権設定後の借家
12. 家主が銀行に借入金を支払わなければ賃料を差押えられる！
  - 抵当権による物上代位（民304・372）
13. 原状回復と返還保証金のチェックを！
  - 1) 原状回復と明渡
  - 2) 特約条項と敷金・保証金の返還
  - 3) 家賃不払と敷金・保証金の返還
  - 4) 敷金・保証金の差押
  - 5) 造作買取・費用償還請求
14. 紛争の解決方法は？
  - 1) 和解契約・即決和解
  - 2) 調停
  - 3) 訴訟
  - 4) 仮差押・仮処分
  - 5) 公正証書の作成
15. 都市計画事業に巻き込まれたら？
  - 1) 土地収用と補償
  - 2) 区画整理と借家

### 3) 市街地再開発と借家第 6. 借地のトラブル防止法

#### 1. 借地契約書の締結は格段に難しい

——必ず専門家のチェックを！

——1992（平成4）年8月1日以前か以後か？

##### 1) 普通借地契約の内容とひな型

##### 2) 一般定期借地権の設定

##### 3) 事業用借地権の設定

##### 4) 借地契約と公正証書

#### 2. 借地権の存続期間30年・60年は本当か？

##### 1) 既存借地権・普通借地権の存続期間

##### 2) 新法はどうか変わったか——普通借地権と定期借地権

##### 3) 期間の定めのない借地権

##### 4) 建物の堅固・非堅固の区別

##### 5) 短すぎる約定借地期間

##### 6) 既存借地上建物の滅失・再築

#### 3. 抵当権付の土地を借地して建物を建てたときの危険は？

##### 1) 抵当権と賃借権の優劣

##### 2) 短期賃借権（民395）

##### 3) 法定地上権（民388）

#### 4. 借地して建物を建てたら必ず建物の登記を！——借地権の対抗力

——（法学部の学生向けの知識）

##### 1) 借地権の登記

##### 2) 建物登記による対抗力

#### 5. 借地権を譲渡・転貸したいときは？

##### 1) 名義書換料

##### 2) 譲渡許可の裁判の借地条件の変更

#### 6. 借地上の建物を増改築したいときは？

##### 1) 無断増改築は解除事由か？

##### 2) 増改築禁止特約

##### 3) 堅固建物へ変更するときは？

#### 7. 借地権を相続したときは？

#### 8. 都市計画事業に巻き込まれたら？

##### 1) 土地収用と補償

##### 2) 区画整理と借地

##### 3) 市街地再開発と借地

#### 9. 借地したときの税金の処理は？

##### 1) 権利金をもらった場合、支払った場合

##### 2) 更新料をもらった場合、支払った場合

##### 3) 立退料をもらった場合、支払った場合

### 第 7. 長寿国日本での新政策

#### 1. 1人ぐらしの老人の財産管理

高齢者・障害者総合支援センター「ひまわり」の発足・・・資料2)

#### 2. 「成年後見制度」の導入（2000年4月）・・・資料3)

・「禁治産」制度の抜本的見直し

→「成年後見制度」新設（百年ぶり大改正）

・「任意後見」制度創設

・「補助」制度創設

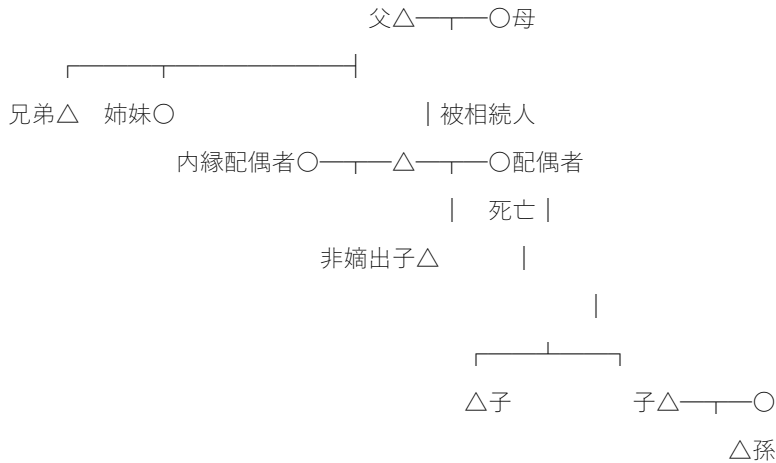
・戸籍記載の廃止

3. 介護保険新設の見直し（V S 厚生年金などの制度改正）

## 第8. 上手な遺産相続のための知恵

### 1. 相続分

1) 相続人（民887・889・890）、相続分（民900）、代襲相続（民887）



①法定相続人・・・資料4)

②代襲相続

③嫡出子と非嫡出子（婚姻外の子、ex. 愛人の子、認知）・資料6)

④配偶者と内縁の配偶者

⑤胎児の相続権（民886）・・・資料5)

⑥養子の相続権

2) 遺留分（民1028）、遺留分の生前放棄（民1043）・・・資料7)

3) 相続人の不存在（民951）・・・資料8)

特別縁故者への分与（民958の3）、国庫帰属（民959）

4) 養子の相続分

1)生前に孫を養子にするケースの意味。数は何人でもOKか？

・・・資料9)

2)相続資格重複

### 2. 遺産分割

1) 遺産分割協議（民906・907）

2) 寄与分（民904の2）

3) 共有か、現物分割か

4) 遺産分割の調停——十分機能しているか？

### 3. 相続の承認・放棄

1) 承認・放棄の期間（民915）

①熟慮期間=3か月

②その起算点=「相続人が相続の開始を知った時」から

2) 単純承認（民920・921）

「法定単純承認」＝相続人が相続財産の全部または1部を処分したとき

3) 限定承認 (民922～)

4) 相続放棄の手続 (民938)

家庭裁判所で相続放棄の申述

cf. 相続分なきことの証明・・・資料10)

5) 相続放棄の効果

＝はじめから相続人とならなかったものとみなす

4. 遺言

1) 要式性 (民960)

2) 普通方式 (民967)

・自筆証書 (民968)

①自書 ②日付 ③署名・押印 ④加除・訂正

→「保管をどうするか？」が問題

・公正証書 (民969)

・秘密証書 (民970)

→ 公正証書遺言がおすすめ!

3) 特別方式

死亡危急時 (民976)など

4) 遺言の検認・開封 (民1004) →家庭裁判所にて

・遺言書と書いてあるが、形式不備の場合遺言書として有効か?

・この場合、検認の必要性は?

5) 遺贈・受遺者 (民964)および死因贈与 (民554)

・遺贈と死因贈与のちがい

→ 単独行為か契約か

しかし「死因贈与は遺贈に関する規定に従う」(民554)

・負担付死因贈与

・死因贈与の取消

6) 遺言執行者 (民1006)

7) 遺言で生命保険の受取人を変更できるか? (夫が黙って受取人を妻から愛人

に変更する遺言が出てきたら・・・)

・保険契約者は保険金受取人の指定・変更をすることができる

(商675 ①但書)

・受取人を指定・変更したときは保険会社に通知しなければ保険会社に対

抗できない (商677 ①)

・論点＝変更の意思表示は相手方のない意思表示なのか、相手方に到達の

必要のある意思表示なのか?

・結論

・最判S62. 10. 29 ——一方的意思表示で変更の効力生じる

・東京高裁H10. 3. 25 ——生命保険の保険金受取人変更の意思表示は、

単独の意思表示として遺言によってすることもでき、

この場合、遺言者(保険契約者)の死亡によって保険

金受取人変更の効果が生じる