

登記

Vol.67

株式会社における取締役の 変更登記等についての注意点

相馬登記司法調査士事務所(監修 相馬計二)
司法書士 森川 泰夫

「ブローグ」

平成18年5月の会社法施行により、非公開株式会社では取締役と監査役の任期を最長10年まで延長できるようになりました。来年で10年を迎えますので、必要となる取締役の変更登記手続きについて、説明します。

◎取締役に再選された場合も必要

取締役の変更登記は、「新たに取締役に就任した」「任期の途中で辞任した」「任期満了で退任した」場合のほか、「死亡、解任、住所の変更、氏名の変更」があった場合にも必要になります。さらに、取締役の交代がなされなかった場合でも、任期満了と同時に取締役に再選された場合には、「取締役の重任」の登記が必要になりますので、注意してください。

◎取締役の変更登記を失念していた場合

会社法では、会社の登記事項に変更が生じた場合、「変更後2週間以内に変更登記を申請しなければならぬ」と定められています。

変更から2週間経過後に取締役の変更登記を申請する場合、登記期間を経過していることを理由として登記申請が却下されることはありませんが、登記の申請を怠った会社の代表者個人に「100万円以下の過料」が科せられる可能性があります。

会社の登記は会社が営利活動を行う上で、必要不可欠な手続きとされており、取引の安全と円滑化を図るため会社の登記には申請義務が課せられているのです。

◎過料の内容

登記官は、登記懈怠により過料に処せられる

者があることを職務上知ったときは、遅滞なく、その事件を申請義務者である会社代表者の住所

地を管轄する地方裁判所に通知しなければならぬ、とされています。

過料の額は100万円以下の範囲で裁判所が決めますが、2週間を1日でも過ぎたから即100万円の過料の制裁を受けた、という事例はありません。登記の申請が遅れば遅れるほど、過料の制裁を受ける可能性が高まり、過料の額が高額になる傾向があるようですが、その基準は明らかにはなっていません。これまでの事例を見ると、過料の額は、登記懈怠の期間にもよりますが、およそ3万円から10数万円の範囲でおさまっているようです。

◎今後の注意点

冒頭で述べたように、平成18年5月の会社法施行により、現在、非公開株式会社では取締役と監査役の任期を最長10年まで延長できます。よって、平成18年以降に取締役の任期を10年に変更している株式会社が数多くあります。

平成18年の会社法施行から来年で10年になります。今後、取締役の任期10年が経過したにもかかわらず、取締役の重任の登記を失念してしまいがち、過料の制裁を受ける株式会社が増加することが懸念されます。今一度会社の「登記の内容」および「定款の内容」を確認されることをおすすめします。

取締役の変更登記が必要になる場合

- 新たに取締役に就任したとき
- 任期の途中で辞任したとき
- 任期満了で退任したとき
- 死亡したとき
- 解任したとき
- 住所の変更、氏名の変更があったとき
- 重任したとき

民事法

Vol.403

賃貸借契約に先立ち、手付契約を締結し 手付を交付。建物竣工後の手付放棄による 賃貸借契約締結拒絶と不法行為の成否

弁護士 高津 公子

「ご相談」

「新築建物の1階店舗を賃借する予定で手付けを支払いましたが、建築工事が大幅に遅延しています。手付放棄で物件を変更することは可能ですか？」

◎手付契約は本契約付随の従たる契約 とは限られない

民法第557条は売買に際し、買主が売主に手付けを交付したときは解約手付の効力を推定し、相手方が履行に着手するまでは手付額だけの損失で(債務不履行等の事由がなくとも)契約解除を可能にしています(同条は有償契約に準用されます(第559条))。

しかし手付契約自体は売買や賃貸借のような民法所定の典型契約(13種類)とは異なり非典型契約であり、従って契約内容が法定されていないため、当該手付契約がどんな条項から構成されているかを個別に検討する必要があります。本件も手付交付の時点で賃貸借契約が成立していたか否か、手付契約解除の制限は何か、などを各条項と照合検討して結論を出す必要があります。

最近手付契約を締結後、手付けを放棄し契約締結を拒絶した事案で不法行為の賠償請求を棄却した判決がありましたので説明しましょう。

都内で不動産会社Aがビル新築を決定。大手コンビニのフランチャイザーBが1階部分を近い将来賃借することとし、平成24年6月29日、AとB間で手付契約を締結。同契約書には末尾に期間20年、賃料月額80万円、中途解約は3ヵ月前予告または3ヵ月相当額の支払い等と定めた賃貸借契約書(署名・押印なし)が添付されていました。手付契約後、A



は速やかに賃貸借契約締結に向け建築確認申請等調整事項に取り組み、準備作業を行う等の約定です。Bは手付金300万円をAに交付。平成25年8月24日には建物が完成し、9月27日付で保存登記を経由。その後10月17日頃Bの特別仕様工事が完成し、Aが契約締結を待機中の10月24日、BがAに手付放棄による手付契約解除の意思表示をし、賃貸借契約は締結しない意向を表明しました。

Bはほかに解決金389万円および自身の都合による街灯移設費用105万円の負担を提案しましたが、AはBを不法行為で提訴し、特注工事費892万円余、駐車場喪失補償1200万円、空白家賃、賃料差額等合計金2648万円余の賠償を請求しました。

東京地裁は「本件手付契約は賃貸借契約に先立ち確認申請や道路切り下げ許可等の事前調整事項があったために締結された」「手付契約の解約に制限が付されていない」「本件手付契約は履行着手が想定される本契約付随の従たる契約ではない」「AがBに契約締結を督促した証拠がない」等と判断して不法行為の成立を否定し、Aの請求を全て棄却しました(東京地裁 平成27年1月28日判決 判例時報2253号)。

貴社も判決を参考に当該手付契約の各条項を冷静に検討して対処してください。

税務

Vol.361

マイナンバー制度について①

税理士・不動産鑑定士
千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授 井出真

【ご相談】

不動産会社を経営しています。マイナンバー制度が始まるようですが、制度の概要と業務上留意した方がよいことを教えてください。

◎マイナンバー制度とは

マイナンバー制度は、住民票のある全ての人に對し、1人1番号のマイナンバーを住所地の市町村長が指定し、「①社会保障、②税金、③災害対策の分野」で効率的に情報を管理するためのものです。さらにマイナンバーを活用して、同一の者に関する個人情報等を他の機関との間で迅速かつ確実に情報連携することもできるようになります。

具体的には、平成27年10月より、住民票のある住所に、市町村から通知カードが、簡易書留で送られてきます。そのため、従業員の方々にまず住民票がどこにあるか確認するように伝えてください。なお、通知カードを受け取るのに手続きは要りません。

住民票と異なるところに居住している従業員の場合、住民票のある住所に行くことになり、制度が始まる前に居住している市町村に住民票を移すようアドバイスされる方がよいでしょう。このカードには、マイナンバー（12桁の番号）、氏名、住所、生年月日、性別などが記載されています。なお、外国籍でも住民票がある方には、マイナンバーが指定されます。

◎身分証明になる 個人番号カードが取得できる

通知カードは、紙でできており顔写真は入っていませんが、ICチップ付きのプラスチックカードでできている個人番号カードを取得することが

できます。個人番号カードの表面には氏名、住所、生年月日、性別（基本4情報）と顔写真、裏面にマイナンバー（個人番号）が記載されています。個人番号カードを申請する場合は、マイナンバーの通知に同封されている申請書と返信用の封筒を使い、申請書に本人の顔写真を貼付して郵送（またはweb上で）します。このカードは、平成28年1月以降、市町村で受け取ることができ、受け取る際には本人確認が必要となるので市町村役場に行かなくてはなりません。なお通知カードはその際に返納します。

個人番号カードは、本人確認のための身分証明書として使用できます。そのほか、図書館カードや印鑑登録証など自治体等が条例で定めるサービスに利用でき、またe-Tax等の電子申請等が行える電子証明書も標準搭載されます。また、氏名や住所、顔写真などが記載されているので、例えばレンタル店などでも身分証明書として使えます。ただし、レンタル店などが、裏面に記載されているマイナンバーをメモやコピーすることは禁止されています。

マイナンバーは、前述の「①社会保障、②税金、③災害対策の分野」以外の目的で使われること（マイナンバーを聞かれること）はありません。具体的には、会社が、従業員に代わって税金や社会保険の手続や調書の提出をしたり、保険会社や証券会社が税金の処理をしたりするときに、使うものです。

◎マイナンバーは原則として変更できない

マイナンバーは、自由に変更できません。ただし、マイナンバーが漏えいして不正に用いられるおそれがあると認められる場合に限り、本人の申請や市町村長の職権により変更できます。

マイナンバーが漏えいして不正に用いられるおそれがあると認められる場合には、すぐに市町村に相談するよう伝えてください。

正しい取引のために

Vol.349

宅地建物取引業者の従業員が報酬を得ずに行った退去交渉に弁護士法違反はないとされた事例

（財）不動産適正取引推進機構

【ケース】

建物所有者Xより、譲渡契約を交わし本件建物を占有しているAを退去させ、他に売りたいとの相談を受けた宅地建物業者Y2の従業員Y1は、弁護士BをXに紹介しましたが、Bの退去交渉が進展しなかつたため、XはY1に退去交渉を依頼しました。

Y1は営業への思惑からその依頼を受け、退去交渉を行ったところ、Aより「手付倍返し100万円、支払済の譲渡代金分割金21万円、建物リフォーム支出等に係る解決金100万円、計221万円の解決金」の退去条件を提示されました。XはAの条件を受け早期に解決したいとしたため、Y1はXより預かった221万円をAに交付し任意退去に成功しました。

Y1、Y2とも退去交渉に関し報酬は得ていませんでしたが、後日X（Aの任意退去時88歳、その8ヵ月後に成年後見開始決定を受けた）の成年後見人弁護士より、「Y1の退去交渉は、弁護士法72条に違反し、Xの認知症による判断能力不足に乘じた無断交渉である。Y2はこれにつき使用者責任を負う。」としてY1、Y2に対し、133万円余の損害賠償を請求しました。

【総評】

弁護士資格を持たない者が、報酬を得て業として建物賃借人の退去交渉を行うと弁護士法72条違反（最高裁 平成22年7月20日判決他）となります。また、無報酬で行ったとしても、本件のように不法行為責任等が疑われる場合があることに注意すべきです。

立退交渉は弁護士への依頼が基本ですが、事情により宅地建物業者が無報酬で受ける場合においては、建物の賃借人・賃借人の意思能力の確認、条件提示・判断は双方の意思により行つてもらうことに留意するとともに、後日の紛争回避の観点からその記録（営業日誌等）をとっておくことが実務上必要と思われます。

【解説】

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却しました。

(1) Y1の退去交渉は、Aの占有問題解決後に本件建物の売却をY2の営業につなげたいとの思惑によるものであったが、Y1及びY2は報酬を得ていないこと等から、弁護士法72条所定の「報酬を得る目的」及び「業とする」の要件の充足は認められない。

