

わかりやすく解説

民法

公正証書遺言が口授の不備で無効

弁護士 高津 公子

【ご相談】

「公正証書遺言が裁判で無効になったと聞きました。どうすれば正しい遺言ができますか？」

◎口授とは遺言の核心的部分を

言語で陳述すること

普通方式の遺言は自筆、公正、秘密の三方式ですが、公証人作成の公正証書遺言が代表的で数も多く、この無効は衝撃でした。実例を検証しましょう。

X(大正8年生)は昭和23年に夫Yと婚姻し三男二女をもうけ、Yが平成9年に、本人は平成22年4月に死亡。遺産は住居と敷地の各持分と預金です。

住居は昭和59年に建設され、YとX、三男夫妻が居住。Yの死後、Xは三男や二女自宅が近隣)およびヘルパーの介護を受け、平成21年4月までは日常

生活を自立していました。その後、肋骨骨折、左大腿骨折、肝性脳症、肝性昏睡、肝硬変等で入院と通院を繰り返し、その間意識レベルの変化を伴う認識障害の状態が見られるようになりました。入院後、同年12月末以降は二女の自宅で生活していました。

Xが大腿骨折で入院中、Xの実兄夫婦が見舞いの際、遺言が話題となりました。退院後の11月18日、Xは実兄夫婦を訪ね、遺言状作成を試みましたが、書き損じて一枚を残して破棄。「一枚は本文日付氏名が自筆されており、5カ所の押印は二女、訂正の説明や署名はない状態でした。同月27日、Xは二女とともにS公証役場を訪ね、公証人と面会。遺産の配分を二女が2分の1、三男と孫が4分の1とする二女筆記のメモを呈示。公証人は他の相続人の遺留分の考慮を助言し、結論を保留しまし

た。12月24日、Xは二女と実兄夫妻(証人)とともにS公証役場を再訪。Xはうつむいた状態でしばらく黙してから、公証人に「二女に全部」と申しました。義姉が「5人いるのよ。それでいいの」と話すと、「孫にも」と述べ以後は沈黙。公証人は別席で遺言案を作成し、二女に10分の5、他の相続人と孫に各10分の1、X死亡前に相続人が死亡した場合の対処等の遺言を公証人が読み上げ、「これでいいの」と尋ねるとXは頷きました。平成22年1月7日、Xは二女と実兄夫妻(証人)とともに公証役場を訪れ、前回の遺言案を公証人が読み上げ「いいですか」と尋ねると頷き、Xと証人二人が署名押印しました。

平成22年4月、Xが死亡し、同年9月10日に公正証書遺言に基づく登記を経由しました。翌年、長男長女三男が原告となり二女とその孫、亡次男の妻を被告とし、公正証書遺言は口授の

要件を欠き無効、自筆証書遺言は遺言能力がなく無効であるとして移転登記の抹消および更正登記手続きを求めて提訴しました。東京地裁は、「公正証書遺言は証人2人以上の立会いがある中、遺言者が遺言の趣旨を公証人に口授することが必要であり、口授とは遺言の核心的部分の概括的内容を言語で陳述すること」であり、「本件は口授が認められない」、自筆証書遺言は遺言意思がないと原告の請求を全て容認しました(東京地裁 平成27年1月16日判決)。二女等の控訴で東京高等裁判所は事実を詳細に調べて口授の存在を否定し、控訴を棄却。二女らの上告も棄却され、受理上告申立は不受理で終了しました(東京高裁 平成27年8月27日判決 判例時報2352号)。

遺言は遺言者の死亡で効力を生じるため、厳格な要式行為(民法960条)であり、正しく遺言するには遵守すべき要件を省略しないことが大切です。



実際にあった

判例から

買主により

不動産売買取引から排除された媒介会社の 媒介行為に基づく報酬の請求が認容された事例

(二財)不動産適正取引推進機構

【ケース】

平成25年6月6日、買主Yは不動産会社Xの事務所を訪れ、宅地建物取引事業者Aが指定流通機構に登録したマンション(以下「本物件」という。)を内見後、「私は、本物件を3380万円にてXの仲介で購入の申込みをいたします」と記載した購入申込書をXに交付しました。Xは、Aに同申込書をFAXし、翌日、持参しました。

同月7日、インターネットで、Aと直接に契約すると手数料を要しないことを知ったYは、Xの事務所を訪れ、本物件の媒介手数料を省略したい旨を申し述べて、購入申込書に係る取引を解消するよう求めました。Xは、Aに本物件の購入を取りやめる旨の連絡をしました。

2日後、YはA事務所を訪れ、

本物件の購入を申し込み、その後、Aの仲介で売買契約を締結し、残金決済を行いました。また、Aは指定流通機構への本物件登録を抹消しました。

Xは、YがXを排除して本物件の売買をしたことを知り、購入申込書を作成した時点でX・Y間で本物件に係る媒介契約が成立しているとして、Yに媒介報酬111万円余の支払いを求め、Yを提訴しました。

【解説】

裁判所は、次の通り判示し、XのYに対する請求をほぼ認容しました。

(1) Yは、X事務所を訪れ、内見後に購入申込書を作成・交付し、Xは同申込書をAにFAXし、翌日、A宛に持参している事実経緯に照らすと、Yの本物

件購入の意思は確固たるものであったと見え、YはXに購入申込書を作成した時点で、Xに媒介行為を委託し、Xも受託したと認めるのが相当であり、媒介契約は成立したといふべきである。

(2) Yは、国土交通省告示の媒介報酬規定が掲示されていたXの事務所で購入申込書を作成したことが認められ、XとYには、本物件の媒介成約時に、一定額の報酬を支払う明示黙示の合意があったと解するのが相当とは言えるが、確定的な媒介報酬の金額等について合意したとは認められない。

(3) Xが本物件の内見や売主との媒介手続に従事したこと、Yは媒介により本物件を購入した場合、3%程度の報酬を要することを認識していたこと、Yは購入申込書記載額と同額で購入したこと等を勘案すると、Xの媒介報酬は売買代金の3%程度の100万円が相当と言え、また、Yは、Xの媒介活動により本

【総評】

物件の売買契約が成立すべき状態にある中、Xに媒介手数料を省略したい旨を述べたことから、YはXへの媒介報酬支払いを免れるべく、Xの媒介による売買契約成立を故意に妨げたと言え、Xの請求は100万円の限度で理由がある(東京地裁 平成28年8月10日判決)。

本件では、不動産会社の媒介行為や買主の認識等を総合勘案し、媒介報酬請求が認容されたが、そもそも宅建業法では、売買の媒介を依頼された際、媒介契約書の取交しを媒介会社に義務付けています。

本件でも、Yから購入申込書を交付された際、Xが媒介契約の内容を説明し、媒介契約書を取り交わしていれば、不動産売買取引に疎い個人買主が、いわゆる抜き行為を行うことは避けられたと思われる。媒介契約の締結時、媒介契約書の取交しを怠らないよう留意することが必要と言えらるでしょう。

① XとYは、Aの登録したマンションを内見。
YはXに購入申込書を交付



知っておきたい

登記の仕組み

相続人の不存在と登記

相馬登記司法・調査士事務所（監修 相馬計二）

担当司法書士 樋口 雅文

【プロローグ】

不動産の所有権登記名義人が死亡し、法定相続人がいなかったり、全ての相続人が相続放棄をしたり、遺言書も残されていない場合、この不動産はどのようなことになるのでしょうか。

今回は、相続人の不存在の場合の不動産登記の手続きの流れについて、考えます。

◎手続きの流れ

相続人が不存在の場合、相続財産は法人となります。相続財産を管理するために、家庭裁判所は利害関係人等の請求により相続財産管理人を選任して、その旨を公告します。この公告は、2カ月の期間で管理人選任を公示する他に、相続人の搜索の意味も持ちます。

この2カ月の公告期間に相続人が出現しない場合、相続財産管理人は、相続債権者および受遺者に対して権利を主張させるための公告を行います。この公告は、2カ月以上の期間となります。この公告は、債権者や受遺者への請求申出の他、第2回目の相続人の搜索の意味もあります。知れている債権者においては、公告の他に格別に催告をしなければなりません。

この債権申出の公告期間が経過してもなお相続人が出現しない場合には、相続財産管理人の請求により、家庭裁判所は、6カ月以上の期間を定めて相続人の搜索の最後の公告を行います。この期間に相続人であることを主張するものが出現しない場合には、相続人の不存在が確定し、相続人の権利は消滅。相続債権者、受遺者は、その権利を主張することができなくなります。

この財産の行方は被相続人と生計を

同じくしていた者、被相続人の療養看護に努めたもの等、被相続人と特別な縁故があったもの（以下特別縁故者という）がいたか否かによって変わってきます。相続人が不存在が確定し、3カ月以内に特別縁故者からの申出があり、家庭裁判所が相当と認める場合には、特別縁故者に不動産を与えることができます。

もし、特別縁故者がいなくても、いたとしても分与が家庭裁判所で認められず、その不動産が共有持分である場合には、その共有持分は、他の共有者に帰属することになります。

その不動産が単有であり、特別縁故者への分与が認められない場合、その不動産は、最終的に国庫に帰属することになります。

◎登記手続き

このような一連の流れで、登記手続き

として第二に必要なのは、相続財産管理人選任の審判に基づき、死亡の日付で相続人が不存在を原因とした死亡〇〇〇相続財産名義にする登記です。特別縁故者への不動産の分与が認められた場合には、死亡〇〇〇相続財産名義から特別縁故者への移転登記が必要になります。相続財産が共有持分であり、共有者の1人が死亡し、相続人、特別縁故者がいない場合には、他の共有者に帰属することになり、その場合には、死亡〇〇〇相続財産持分移転登記が必要になります。

◎まとめ

説明してきたように、相続人の不存在が確定するまで、13カ月以上の期間が必要となります。相続人、相続債権者、受遺者の搜索、また、特別縁故者への分与の検討が慎重に行われているのです。昨今、とりざたされている空き家問題の解決の糸口の一つを担っている制度と言えるでしょう。



相続人の不存在が確定するまで13カ月以上の期間が必要

おさえておきたい
税務知識

不動産に関する 税金の改正について(その2)

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

前号に引き続き、平成30年度税制改正のうち、不動産に関するものについて解説していきます。

◎印紙税

次の税額の軽減措置の適用期限が、平成32年3月31日まで2年延長され

記載金額		印紙税額
不動産の譲渡に関する契約書	建設工事の請負に関する契約書	平成26年4月1日～平成32年3月31日
10万円超 50万円以下	100万円超 200万円以下	200円
50万円超 100万円以下	200万円超 300万円以下	500円
100万円超 500万円以下	300万円超 500万円以下	1,000円
	500万円超 1,000万円以下	5,000円
	1,000万円超 5,000万円以下	1万円
	5,000万円超 1億円以下	3万円
	1億円超 5億円以下	6万円
	5億円超 10億円以下	16万円
	10億円超 50億円以下	32万円
	50億円超	48万円

ます。

◎登録免許税

(1) 土地の相続登記に対する登録免許税の免税措置の新設

① 土地を相続した者が所有権の移転登記を受けないまま死亡し、その者の相続人等が、平成30年4月1日から平成33年3月31日までの間に、その死亡した者を登記名義人とするための所有権移転登記は、免税とされます。

② 個人が、所有者不明土地の利用の円滑化等に関する特別措置法(仮称)の施行の日から平成33年3月31日までの間に、法務大臣が指定する市街化区域外の土地(価額が10万円以下)について受ける相続による所有権移転登記は、免税とされます。

(2) 税率の軽減措置(次表)の適用期限が、平成32年3月31日まで2年延長されます。

◎不動産取得税

(1) 耐震基準不適合既存住宅の敷地の減額措置の新設

種類	所有権の保存登記	所有権の移転登記
特定認定長期優良住宅	0.1%	0.1% (戸建て住宅は0.2%)
認定低炭素住宅	0.1%	0.1%
宅地建物取引業者が増改築等をした一定の住宅用家屋(※)	—	0.1%

(※)対象工事に一定の省エネ改修工事が加わります。

耐震基準不適合既存住宅を取得し、入居前(取得後6カ月以内)に新耐震基準に適合するため改修をした場合、その敷地について、耐震基準適合既存住宅の敷地に対する減額措置(床面積の2倍(200㎡を限度)相当額等の減額)と同様の措置が新設されます。

(2) 宅地建物取引業者が増改築等をした一定の住宅の敷地の減額措置の新設

宅地建物取引業者が取得した既存住宅に一定の増改築等を行って新耐震基準に適合するものを、取得の日から2年以内に自宅として使用する個人に販売した場合、その敷地について、新築住宅の敷地に対する減額措置(床面積の2倍(200㎡を限度)相当額等の減額)と同様の措置が新設されます(平成31年3月31日まで)。

(3) 次の特例措置の適用期限が、平成33年3月31日まで3年延長されます。

① 宅地評価土地の取得に係る不動産取得税の課税標準を価格の2分の1とする特例

② 住宅および土地の取得に係る不動産取得税の標準税率(本則4%)を3%とする特例

(4) 次の特例措置の適用期限が、平成32年3月31日まで2年延長されます。

① 新築住宅を宅地建物取引事業者等が取得したものとみなす日を緩和する特例(住宅新築の日から6カ月→1年を経過した日)

② 新築住宅特例適用住宅用地に係る不動産取得税の減額措置(床面積の2倍(200㎡を限度)相当額等の減額)について、土地取得後の住宅新築までの経過年数要件を緩和する特例(2年→3年)

③ 新築の認定長期優良住宅に係る課税標準の特例(1200万円→1300万円控除)