

わかりやすく解説

# 民事法



## 人工呼吸器の装着で聞き取りにくい発話を 通訳人の通訳で補つた申述は 公正証書遺言の方程式に違反しない

弁護士 高津 公子

が耳をAの口元に近づけて聞き取り、内容を公証人に伝え、公証人が自らの聞き取りと一致することを確認すると、いう手順でした。

**【ご相談】**  
 「遺言の公正証書は本人が公証人に口頭で遺言の内容を伝えて書面にしてもらうそうですが、病気等で言葉を話せない人はどうするのですか?」

### ◎通訳により申述し、または自書して口授に代える

以前は、口授ができるないと遺言公正証書は作成できませんでした。そこで国は平成11年に民法第969条の2「口のきけない者が公正証書で遺言をするには遺言の趣旨を通訳により申述しますは自書して口授に代える」という条文を増設しました。最近の実例で説明します。

A(昭和12年生)はBと婚姻し、一男二女をもうけ夫婦で会社を興して盛

業。Aは平成16年頃から閉塞性肺疾患を患い平成23年4月からは入退院を繰り返し、同年11月肺腺癌が判明しました。平成24年8月、呼吸不全で入院し、10月上旬咽頭部に人工呼吸器が装着され、そのまま平成25年1月に病院で死去しました。

Aは肺腺癌判明の頃から会社の事業や自己の資産の継承準備に着手。平成23年12月下旬には、夫婦所有の自社株式を長男に売却する契約を締結しました。翌年3月2日、自宅に公証人を招き、遺言公正証書①「長男に事業継承を託すため不動産の大半を長男に相続させる」を作成。4月、自社株式の譲渡手続を完了しました。

同年10月下旬、長男はAの取締役解任と自己の代表取締役就任登記を行いましたが、同年11月、Aが解任登記を知り、病院にX弁護士を呼び遺言②の変更を相談。今回は公証人がAの状態を配慮して通訳人の確保を要請しました。X弁護士の調整で長女の友人を通訳人に依頼し、同年12月11日公証人が病院に赴き、遺言公正証書③「遺言②の内、株式以外の財産について変更し長女次女の折半取得とする。その余は遺言②を維持」を作成しました。

同年5月以来、Aは株式譲渡に際し長男の説明が不十分であったと非難。 「会社乗っ取り」と糾弾し、株式の売買契約を解除しました(その後、長男が別訴で勝訴)。



控訴棄却、上告棄却、上告受理申立て不受理 判例時報2361号)。

実際にあった

# 判例から

## 施工ミスによる悪臭や補修工事を巡る ストレス等による買主の健康被害に対する 感謝料請求が一部認められた事例

### 【ケース】

不動産会社である売主Y1は、個人の買主Xとの間で建築条件付土地売買契約後に、建築会社であるY2を建築工事の下請けとした

建物請負契約を締結し、Xに本件土地建物を引き渡しました。

Xは本件建物に転居し、1階の居室を寝室として使用して1カ月程経過後、1階の居室、2階の浴室等で、どぶ臭い悪臭を感じました。本件建物の6カ月点検の際、XはY2に悪臭がする旨を告げましたが、Y2は臭いはしないとして、不法特段の対応を行わず、その後の2年点検も実施しませんでした。

その後も悪臭は続いたので、Xは本件建物1階の居室床下の状態の調査を知り合いの事業者に委託し、同者が確認したところ、下

水管と接続した未使用の排水管2本が開口した状態で放置されていること(本件瑕疵)が判明し、また、その床下から悪臭が発生し、鼠が床下の柱等をかじつて損傷を与え、鼠の糞が床下に散乱していることが確認されたため、Xは、Y2に同調査の結果を伝え、Y2は本件瑕疵を補修しました。

本件瑕疵によりXは約2年間にわたって悪臭に悩まされ続けたほか、健康被害を受けた旨を主張し、Y1およびY2に対し、不法行為の損害賠償請求権に基づき、感謝料260万円、弁護士費用26万円、計286万円の損害賠償を請求する訴訟を提起しました。

### 【解説】

裁判所は、次の通り判示し、Xの請

求を一部認容しました。

(1) 本件瑕疵が通常の建物の施工では考えられない瑕疵であること、仮に手違い等で排水管を床下に設置したとしても、開口部をふさぐキャップを取り付けなどにより、容易に被害を防止できることから、本件瑕疵について、Y2には建築会社としての基本的な注意義務を怠った過失がある。

### 【総評】

本件は、下請会社の施工ミスで悪臭や鼠侵入を生じさせたものですが、床下点検口からの確認で比較的容易に判明できたものであり、当初の買主の苦情に際し、下請会社または売主会社の初期対応が適切であれば、買主は2年以上も悪臭等に悩まされることもなく、訴訟にまで発展することのなかつた過失があつたことが認められ、Y1およびY2は、本件瑕疵によって本件建物の居住者に損害が生じたときは、当該損害について不法行為による賠償責任を負う。

(2) 本件建物の建築工事をY2に下請けさせたY1には、Y2の施工工事について、Y2の施工ミスである本件瑕疵を看過したことは、前記注意義務に違反した過失があつたことが認められ、Y1お

よびY2は、本件瑕疵によって本件建物の居住者に損害が生じたときは、当該



知っておきたい

## 登記の仕組み

# 事前通知制度について

司法書士法人相馬司法事務所 司法書士

横瀬 健蔵

【プロローグ】  
不動産の売買や抵当権の設定等の登記をする場合には、登記権利者（買主・銀行等）と登記義務者（売主・所有権等の登記名義人）が共同して登記の申請をすることがあります。この場合、登記義務者の登記識別情報（または登記済証）を申請情報と併せて提供しなければなりません。

しかし、登記名義人表示変更登記（住所移転・氏名変更／本店移転・商号変更）や抵当権等の抹消登記の場合には、その登記をすることによって申請人は、自らが登記名義人となる場合ではないので通知はされません。

また、代位登記における代位権者や共同相続人の一人が保存行為として申請した共同相続登記の申請人以外の相続人も同様に通知されません。登記識別情報は、登記申請において本人確認の手段として利用する者に通知されます。

### ○ 登記識別情報とは？

登記識別情報とは、その登記をする

ことによって申請人自らが登記名義人となる場合において、登記が完了したときにその申請人に対して通知がされるものです。例えば、所有権移転登記の場合の所有者や抵当権設定登記の場合の抵当権者に通知がされることになります。

しかし、登記名義人表示変更登記（住所移転・氏名変更／本店移転・商号変更）や抵当権等の抹消登記の場合には、その登記をすることによって申請人は、自らが登記名義人となる場合ではないので通知はされません。

また、代位登記における代位権者や共同相続人の一人が保存行為として申請した共同相続登記の申請人以外の相続人も同様に通知されません。登記識別情報は、登記申請において本人確認の手段として利用する者に通知されます。

### ○ 登記申請後の手続きについて

申請後、法務局から本人限定受取郵便で登記名義人宛て事前通知が送付

### 【プロローグ】

不動産の売買や抵当権の設定等の登記をする場合には、登記権利者（買主・銀行等）と登記義務者（売主・所有権等の登記名義人）が共同して登記の申請をすることがあります。

しかし、登記名義人表示変更登記（住所移転・氏名変更／本店移転・商号変更）や抵当権等の抹消登記の場合には、その登記をすることによって申請人は、自らが登記名義人となる場合ではないので通知はされません。

しかし、登記名義人表示変更登記（住所移転・氏名変更／本店移転・商号変更）や抵当権等の抹消登記の場合には、その登記をすることによって申請人は、自らが登記名義人となる場合ではないので通知はされません。

また、代位登記における代位権者や共同相続人の一人が保存行為として申請した共同相続登記の申請人以外の相続人も同様に通知されません。登記識別情報は、登記申請において本人確認の手段として利用する者に通知されます。

### ○ 申請人（登記義務者）が登記識別情報を提供することができない場合とは

登記識別情報を提供することができない場合として、①登記識別情報が通知されなかつた場合やオンライン申請において、ダウンロード可能時から30日以内に登記識別情報をダウソロードしなかつた場合は、書面申請において登記完了時から3ヶ月以内に登記識別情報を受領しなかつた場合、②登記識別情報の失効の申出に基づき、登記識別情報が失効した場合、③登記識別情報を失念した場合、あらかじめ登記識別情報の通知を希望しない場合が該当します。

次回は、登記識別情報（または登記済証）を提供することができない場合に事前通知を省略する場合について考えてみましょう。

\*平成17年3月7日、不動産登記法が改正され、新法では登記義務者の本人確認手段として登記識別情報を提供するようになります。旧法時代に交付された登記済証は現在も使用することができます。

されますので、登記の申請内容が真実であれば通知に記載された期日（申出期間は国内の住所地にあっては2週間、国外の住所地の場合は4週間）までに申出しなければなりません。申出がない場合は登記申請が却下されますので注意が必要です。

### ○まとめ

事前通知制度は、登記識別情報により本人確認を必要とする登記の申請において、登記識別情報（または登記済証）を提供することができない場合に本人確認をするための方法です。本人限定受取郵便で送付されるので確実な方法ですが、申出までの期間があることから登記完了までに多少時間がかかります。

次回は、登記識別情報（または登記済証）を提供することができない場合に事前通知を省略する場合について考えてみましょう。

