

わかりやすく解説

民法

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

弁護士 高津 公子

【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おうのですが、病気で言葉が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人の通訳により申述しまたは自書して口授に代える」という条文を増設しました。最近の事例で説明します。

A（昭和12年生）はBと婚姻し、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月からは入院を繰り返す。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5月以降、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）。

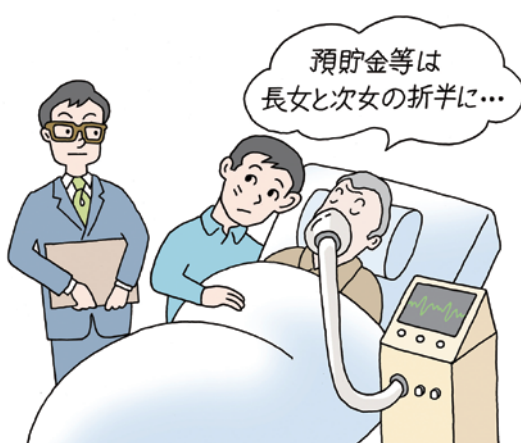
同年8月、Aは自宅に公証人を招き

遺言公正証書②「遺言①を撤回。Aの株式は三児に株数指定で相続させる。その余の財産は三児に3分の1ずつ相続させる。遺言執行者はX弁護士、祭祀継承者は長男とする」を作成しました。

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。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。この時Aの声は前半部分は聞き取れ、後半部分は声がかすれて小さく、通訳

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。

A没後、姉妹は遺言③に基づき預貯金を折半取得。長男が姉妹を提訴し、遺言③当時Aは遺言能力がなかった、またAは「口のきけない者」に該当しないと遺言③の無効確認と（遺言②に基づく）預貯金の3分の1の返還を請求。判決は「本件遺言はAが自らの考えを示し得る判断能力を有している状態で行われた」「969条の2は聴覚障害や老齢等のため発話が不明瞭の場合も含まれる」と長男の請求を棄却しました（東京地裁 平成27年12月25日判決 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 慰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、特段の対応は行わず、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ため、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って損傷を与え、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、慰謝料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

（二財）不動産適正取引推進機構

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るなどにより、容易に被害を防止できたことから、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。

(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ったことが認められ、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。

(3) Xは、本件建物に入居して約1カ月後から本件居室の悪臭に悩まされ、本件瑕疵が補修されるまで2年以上の長

期間にわたっていたこと、本件瑕疵の存在が判明した当時、本件居室の床下には大量の鼠の糞が散乱しており、本件瑕疵を原因とする悪臭や補修工事を巡るY2との交渉等のストレスが原因と考えられる気管支喘息の悪化および不安神経症の健康被害がXに生じていることに照らせば、本件瑕疵により、Xは、慰謝料の支払いを要する程度の精神的苦痛を受けたものと認められ、その慰謝料額は30万円が相当であり、相当因果関係の認められる弁護士費用は3万円が相当である。

【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った事案であったと思われます。



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logue】

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
ととなりますが、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。
ではこの登記識別情報（または登記済証）を提供することができない場合はどうしたらよいでしょうか。今回は、その場合に代わる手続きとして行われる事前通知制度について考えてみます。

◎ 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となります。

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、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っ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ンロードしなかった場合または、書面申請において登記完了時から3カ月以内に登記識別情報を受領しなかった場合、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。

◎ 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

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）までに申し出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。

今回は、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したが、それ以前は、登記義務者の本人確認手段として登記済証を利用していました。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。

おさえておきたい
税務知識

固定資産税の負担調整措置について

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】

「都市近郊の農家で、アパート経営が主な収入の方から、住宅地の固定資産税が毎年上がっていて評価額も多少上がっているが、それ以上に税額が上がっているように感じると相談を受けています。どうしてか教えてください」

固定資産税は市町村（東京23区は都）の税金です。標準税率は1.4%です。具体的な「税率」は、市町村が条例で定めますが、容易に上がることはありません。従って、「税額」が上がったのは、「税率」を乗じる「課税標準額」が上がったこととなります。

◎「評価額」の上昇

固定資産税評価額は、3年に1度評価替えが行われます。平成30年度は評

価替えの年（基準年度）です。宅地については、平成29年（前年）1月1日を評価時点とする地価公示価格の70%水準で評価されます。なお、その後の半年間に地価の下落傾向が見られる場合には、その下落率により価格が修正されます。前回の基準年度（平成27年度）より評価額が上昇していれば、今年度の「税額」が上がる原因となります。

◎住宅地の負担調整措置

では、なぜ前年や前々年の「税額」が上がったのでしょうか。評価額は基準年度（平成27年度）に評価され、3年間は据え置かれます。つまり、平成28・29年度においては、評価額は上昇しません（地価の下落傾向が見られる場合には、その下落率により価格が修正されます）。実は、「税率」を乗じる「課税標準額」＝「評価額」ではなく、「課税標準額」÷「評価額」のことが多いので

す。なぜならば、かつての地価上昇期にそのまま上昇分を「課税標準額」に反映させなかったから

です。そこで、低く抑えられていた「課税標準額」を本来の「評価額」に近づける措置が行われています。これが「負担調整措置」です。

住宅地の負担調整措置は、負担水準（前年度の課税標準額÷当該年度の評価額）に応じて次のように行われます（都市計画税にも同様の措置があります）。
例えば、平成28年度に負担水準が

住宅地の負担調整措置

負担水準	課税標準額
100%以上	当該年度の評価額（注）まで引下げ
100%未満	①前年度の課税標準額＋②当該年度の評価額（注）×5% ※100%を上回るとき…100%相当額、20%を下回るとき…20%相当額

（注）評価額は、下記の住宅用地の課税標準の特例の適用後となる。

区分（住宅の床面積×10倍が限度）	固定資産税	都市計画税
小規模住宅用地（200㎡/戸まで）	固定資産税評価額 × 1/6	固定資産税評価額 × 1/3
一般住宅用地（200㎡/戸超）	固定資産税評価額 × 1/3	固定資産税評価額 × 2/3

商業地等の負担調整措置

負担水準	課税標準額
70%以上	当該年度の評価額まで引下げ
60%以上70%未満	前年度の課税標準額（据置き）
60%未満	①前年度の課税標準額＋②当該年度の評価額×5% ※60%を上回るとき…60%相当額、20%を下回るとき…20%相当額

80%だったとすれば、同29年度は、評価額が変わらなくても「課税標準額」は、「評価額」×5%だけ上昇します。従って、税額も「課税標準額」上昇分×1.4%だけ上がります。この傾向は負担水準が100%となるまで続きます。ただし、急激に上がるときは、条例による減額措置があります。
なお、商業地等（住宅用地以外）の負担調整措置では、負担水準に原則70%の上限が設けられています。