

相談センターニュース

こんなとき、 ご相談ください

貸家を無断で転貸された
滞納家賃を支払ってほしい
敷金を返してくれない
大家が賃料を受取ってくれない
裁判所から訴状が届いた
借金の保証人を頼まれた
英会話学校との契約を止めたい
高額なサイト利用料を請求されている
未公開株を買わされた
購入した車が事故車だった
車の修理代を請求したい
お金を確実に返してもらえない
マンション管理費を支払ってもらえない
隣の地主と境界について争いがある
隣の犬に噛まれた
相続人のひとりが行方不明である
遺言を書きたい
遺留分請求とはどういう請求？
畑の名義がひいお爺さんのままだ
離婚した夫の厚生年金を半分もらえると聞いたことがあるが
元夫に財産分与の請求をしたい
会社をつくりたい
会社の役員を変更したい
売掛金を回収したい
子供に会社の事業を譲りたい

054-289-3704

平日午後2時～5時

お気軽にお電話ください
司法書士を紹介しています

購入不動産に心理的瑕疵があった場合

Q 土地を購入して住宅を新築しましたが、近所の方から、この土地に以前建っていた家屋で自殺があったことを聞きました。売買契約時には、売主からも、仲介業者からもそんな話はありませんでした。だまされた思いでいっぱいです。

A 民法では、売買の目的物に隠れた瑕疵（かし）があったときには、買主は損害賠償請求することができ、契約の目的を達成できないときは、契約の解除をすることもできるとされています。これを瑕疵担保責任とい

います。

瑕疵とは欠陥のこと
で、通常保有する性質を欠いていることを指し、物の構造上の欠陥のみならず、心理的なものを含むというのが裁判例の考え方です。

住宅としては完全であっても、以前に自殺があったことがわかれば土地代金も安くなったかもしれませんし、そもそも土地を購入しなかったかもしれません。

土地を購入した目的は、快適な生活空間を得るためと言えますが、その目的を達成できない程度の心理的瑕疵の判断は

難しく、事件からの経過年数、居住用であるか否か、都会か田舎か、自殺の状況など様々な要素が影響します。

裁判例では、自殺のあった建物をそのまま購入した場合には契約解除が認められていますが、すでにその建物がない場合に心理的瑕疵が認められるかどうかは、まさに個別事情によるようです。

一方で、売主や仲介業者にとっては、売買物件で自殺があった事実をいつまで告げなくてはならないのか、過去の裁判例を参考にして判断する必要があります。

遺産である一筆の土地を二人で分けるには

Q 先日、父が亡くなりました。相続人は私と弟の二人で遺産は土地一筆のみです。弟と分け合うにはどのような方法がありますか。

A 遺産は土地一筆しかないとのことですので、二人の名義で共有にする、土地を二筆に分筆しそれぞれが一筆ずつ相続する、一方が土地を取得し他方に代償金を支払う、土地を売却し代金を二人で分ける等の方法が考えられますが、
とでは全く意味が異なりますのでご注意ください。

の土地の共有とは、それぞれが一筆の土地全

体を利用できる一方、全体を売却するなどの処分をするためには共有者全員の合意が必要な状態を言います。一筆の土地のある部分だけを独立して所有しているわけではありません。

このため、それぞれの共有者に相続が発生するなどしてより多数の共有状態になったり、共有者同士の関係が希薄化して全体の合意が困難な状況になると、売却等の処分ができなくなるおそれがあります。

そこで、土地を二人で分ける場合にはの方法をお勧めします。

は、一筆の土地に境界線を引いて二つの土地

に分け、それぞれの土地を単独で相続する方法です。したがって、相続した土地を売却等する場合は所有者単独の判断を行うことができます。

なお、相続による共有登記をしたあとに分筆しても、共有の土地が二筆になるだけで直ちに共有名義が解消されるわけではありませんので、必ず分筆を先行する必要があります。

このように、手続きの進め方によってはご希望とは異なる結果を招くことにもなりかねませんので、遺産分割協議に先立ち、お近くの司法書士に相談されることをお勧めいたします。

事件簿より ~ある兄弟のこと~

梅雨明けが宣言されたばかりの蒸し暑い日の午後、私は今にも朽ち果てそうな建物の玄関でぼう然と立ちつくした。

ドアというドアは壊れ、土埃が畳に積もっており、主が不在となつて久しいことは明らかだった。部屋の中にはほとんど家財道具といえる物はなく、湿った空気だけが充満していた。

不在者財産管理人は、行方不明となつた者に対し、利害関係を有する者の申立てによって、家庭裁判所が選任する。この建物の共有者であるAは、1年程前から行方がわからなくなり、もう一人の共有者であるAの姉の申立てにより私が不在者財産管理人に選任されたのだ。そこで、管理すべき財産を確認するためにAの自宅を訪れたのだが、姉が見つけた通帳2冊とこの建物以外には財産と言える物はなさそう

だ。

奥のもう一部屋には布団が散らかって見えたので、「もう何もなさそうですね。切りあげましょう」と提案し、姉より先に玄関の外に出た。というか、まとわりつく湿った空気から一刻も早く解放されたかたつたというのが正直なところだったかもしれない。

Aは幼い頃から知的能力が低かつたらしく、また、2才の時に母が父と離婚して出て行ってしまったため、姉と二人、男手ひとつで育てられた。

姉は早くに結婚したがAは女性とつきあったこともなく、父の死亡後は障害者年金を受給しながら隠やかに暮らしていたらしい。そして、父の死亡により借地上の父名義の建物はAと姉の共有となつたのだ。

たまたま地主が借地権の買取りを姉に打診したことがきっかけで、Aが1



年前から年金をおろすこともなく、行方がわからないことが発覚したのだった。

不在者財産管理人は、本人がいつ現われても本人に不利益が生じないように本人の財産を管理する必要があり、本人の財産を処分するためには裁判所の許可を必要とする。今回の地主の提案は、更地価格の半額で借地権を買い取ることに加え、建物は地主が取壊すので、現状のまま所有権を移せばいいという、破格の好条件である。

通常であれば借地契約終了により建物収去を求められる状況である。仮に地主の提案を拒否して借地契約を継続

するのであれば近いうちに建替えが必要であるところ、そのような資金を捻出するのは不可能である。

それから半年後、借地権を売却する旨の裁判所の許可を得て、地主との契約も終わり、建物の所有権移転直後、地主は建物の解体工事に入った。ところがその工事の初日、地主から思わぬ電話が入った。「布団の下から死体が出てきた」と。

死体はAであることが確認され、警察も事件性はないという判断を下した。あの時、私が奥の部屋を見に行っていたら……。私は身震いを抑えることができなかった。

本人の死亡が確認されたことにより、不在者財産管理人の職務は終了しそうであるが、実はそうではない。Aの相続財産をAの相続人に引き渡す必

要があるのだ。

戸籍を調べたところ、Aの母は再婚もしておらずに健在であることがわかった。したがって、母が相続人となる。幸い、母は隣の市に住所を置いていたが、電話番号がわからなかったため、私は地図をたよりに母を訪ねることにした。

母の住所地には小規模な建設会社のプレハブが建っており、引戸の向こうから近づいてきた浅黒く日焼けした顔は、還暦を過ぎた小さな体に不釣り合いだった。私が経緯を説明すると、母は「いくら私が逃げてきたと言っても、お腹を痛めて産んだ子が・・・」と泣き崩れた。

そして、暫く後、少し落ち着きを取り戻した母は、作業服の胸元からペンダントを取り出し、そこに入れてある

1センチ程の色あせた写真を私に見せた。そこには小さな子供が二人写っていた。姉からは、会いたくないから連絡先は教えないようにと言われていた。私は、公開されている書類である売却した建物の登記事項証明書を母に手渡した。そこに、姉の住所が記載されていることを承知のうえで。

結局、母はAの相続を放棄し、借地権を売却してAが得たお金は姉が相続することになった。Aの預金を姉に引渡し、私のこの事件は終了した。

後日、姉から、母が訪ねてきて、40年ぶりに会ったという電話があった。私を責めるような言葉はなかった。

今年も、もうすぐ梅雨が明け、蒸し暑い夏がやってくる。この時期になると、あの事件を思い出す。

老後の財産管理に不安はありませんか？

ご自身の死亡後、どなたかに財産を引き継いでもらいたいというご希望は「遺言」の制度を活用して実現することができます。

一方、ご自身がご健在なうちは、どのように財産を管理し、どのように使ってもらいたいというご希望を実現するには、どうすればよいのでしょうか？

そのひとつの答えとして「任意後見」という制度の活用が考えられます！

相談センターでは、【法の日】である本年10月1日、浜松市のアクトシティ研修交流センターにおいて任意後見に関するセミナーと無料相談会を実施することとなりました。詳細は追ってお知らせいたしますので、ご期待ください！！

司法書士総合相談センターしずおか
電話相談はこちらへ！ 054-289-3704

ご相談は無料です！！

お近くの面接相談は

中部相談会場

静岡県司法書士会館

西部相談会場

浜松市福祉交流センター

東部相談会場

三島商工会議所

天竜相談会場

浜松市天竜区役所

下田相談会場

下田商工会議所

細江相談会場

浜松市北区役所

相談時間のお問合せ・ご予約は

054-289-3700