

わかりやすく解説

民法

花押は自筆証書遺言における 押印の要件を満たさないと判示

弁護士 高津 公子

【相談】

「花押の遺言書は無効だと、ニュースで聞きました。なぜですか？」

※花押：戦国武将等が文書中の末尾に自らのデザインで記す書き判

◎花押と印章による押印を 同一視することはできない

遺言は被相続人の自由な最終的意思を確保する制度ですが、偽造や変造を防ぐ趣旨で法定の要式行為であり、方式違反は無効とされます。自筆証書遺言は本人が全文、日付、氏名を自署して押印(民法968条1項)が要件です。

それでは判決をご紹介します。Aは平成15年5月6日付で遺言書を作成。「家督及び財産はXを家督相続人としてa家を継承させる」等の全文

と日付と氏名を自署し名下に花押を書きました。

同年7月12日Aが死亡。亡Aの子はXYZです。XはA所有名義の本件土地について、主位的に本件遺言書による遺言によつてAから遺贈を受けた、予備的にAとの間で死因贈与契約を締結したと主張し、YZに対し所有権移転登記手続請求等の訴訟を提起しました。

一番(那覇地裁)は「Aはこれまでも花押を使用しており、(花押は)印鑑よりも偽造が困難」であるとし花押を印として認め、遺言書を有効としてXの主位的請求を認容。YZが控訴、二審(福岡高裁那覇支部)も「花押は文書の作成の真正を担保する役割を担い、印章としての役割も認められており、花押を用いることで遺言者の同一性及び真意の確保が妨げられるとは言えない。Aによる花押を押印として足りると解してもAの真意の確保に欠けるとはいえ

ない」本件遺言書におけるAの花押は民法968条1項の押印の要件を満たす」とXの主位的請求を認容しました。

その後、YZが上告受理を申立て、最高裁(2小)が受理。同審は「民法968条1項が自筆証書遺言について全文、日付、氏名の自署のほかに押印をも要するとした趣旨は、遺言の全文等の自署とあいまって遺言者の同一性及び真意を確保するとともに、重要な文書については作成者が署名した上その名下に押印することによって文書の作成を完結させるというわが国の慣行ないし法意識に照らして文書の完成を担保することにあり」と(最高1小平成元年2月16日判決が自筆証書遺言における押印は指印を以つて足りるとした)先例を援用し「わが国において、印章による押印に代えて花押を書くことによつて文章を完成させるという慣行ない

し法意識が存するものとは認め難い、「花押を書くことは、印章による押印と同視することはできず民法968条1項の押印び要件を満たさないとXの主位的請求部分を破棄し、予備的主張について審理を尽くさせるためにその部分を福岡高裁に差し戻しました(最高裁2小平成28年6月3日判決 最高裁ホームページ外)。



実際にあった

判例から

所有権移転登記をしたが売買代金支払いを 受けられなかった売主が請求した同登記抹消と 損害賠償が認容された事例

【ケース】

売買代金の着金確認ができず、買主Y1への所有権移転登記手続きの承諾を決めかねていた売主Xが、すでに入金されていた場合、手続きを承諾しないと債務不履行により違約金支払い義務を負う可能性があり、司法書士からも法務局の受付終了時間を過ぎると大変なことになると手続きを迫る発言があったことから、同手続きを承諾しました。なお、同手続きに先立ち、Xは、Y1の要請により「売買契約に基づく所有権移転手続きにおいて、Y1がY2へ所有権移転登記を行うことを承諾し、何ら異議が無いことを承認する」との記載のある覚書に押印しました。

翌日も入金がなかったため、Xは不動産の処分禁止仮処分を求める

とともに、売買契約を解除する旨の通知書を送信し、その後、Y1と売買代金の一部をY1に貸付け、譲渡担保を設定したY2の両者に所有権移転登記抹消と、Y1に売買契約に基づく違約金支払いを求め提訴しました。

【解説】

裁判所は、次のように判示し、Xの請求をすべて認容しました。

(1) Y2は、覚書の締結等により、XとY1間の所有権移転留保合意は無条件へと変更され、売買契約締結のみをもって、Y1は所有権を取得したと主張するが、覚書は、XがY1からY2への所有権移転登記に異議を述べないことを明らかにしたにすぎないと解される。

(2) Y2は、Y1に所有権が移転していなかったとしても、民法94条2項類推適用により保護され所有権を取得するも主張するが、覚書は、新たに取引関係に入った第三者に、Y1が所有権を取得していることを信頼させる外観を備えているとは言えず、また、Y1に所有権が移転していたものと考えること自体が、不動産取引に携わるY2の立場に照らし不合理である上、不動産の譲渡担保契約締結時、所有権がY1に移転していないことを知らなかったことを認めるに足りないものであるから、Y2の主張には理由がない。

(二財) 不動産適正取引推進機構

(3) Xの処分禁止仮処分の登記により融資を受けられなかったとのY1の主張も、債務者の責めに帰すことができないう事由に当たらないことから、Y1の主張にも理由がない(東京地裁 平成25年3月14日判決)。

【総評】

決済においては、振込時間により着



金確認が当日にできないことがあるので、金融機関に着金確認についての事前確認が必要です。また、買主より振込金受取書の写しが提示されたとしても、売主口座への着金前に買主が銀行に当該振込みの取消し手続きを行う可能性を完全には否定できないことから、売主口座への着金確認は必須です。

本件では、登記手続きを承諾しないことで債務不履行を問われる可能性があることを、売主が着金確認できないまま移転登記を承諾した理由の一つとしています。標準的な契約書は、違約金に関し無催告解除でなく債務の履行を催告した上で請求できる旨規定されていることから、仲介業者が本件のような場面に出合った場合には、契約書条文的意味するところを説明し、万一の決済不調による重大なトラブルを回避する必要があります。

登記の仕組み



抵当権設定者の死亡と抵当権抹消登記②

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

では、相続が開始した後(設定者の死亡後)に抵当権が消滅したケースはどうでしょうか。

その他事例1

「設定者の死亡後に相続人がローン完済」

銀行から住宅ローンを借り入れ、銀行を債権者とする抵当権の設定登記を自宅名義で行い、その後本人(父親)が亡くなりました。相続による所有権移転登記はしておらず、相続人が住宅ローンの返済をして完済しました。

その他事例2

「共有名義の自宅。共有者が死亡後にローン完済」

息子が銀行から住宅ローンを借り入れ、銀行を債権者とする抵当権の設定登記を、父親と息子の共有名義である自宅名義で行いました。その後父親は亡くなりましたが、相続による所有権移転登記はしておらず、息子が住宅ローンの返済をして完済しました。

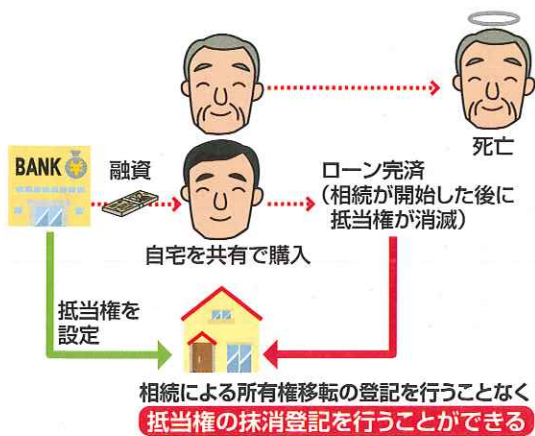
*なお、この父親にはここに登場する息子以外にも相続人がおり、相続の話がまとまるのに時間がかかる見込みを想定しています。

● 共有者の相続による所有権移転登記を行う必要はない

先に説明した通り、所有権の登記名義人が亡くなった後に抵当権が消滅した場合は、相続による所有権移転登記を行った後に抵当権抹消登記を行う必要があります。

しかし、今回の事例では自宅は共有名義となっています。共有の不動産に設定されている抵当権の抹消登記を行う場合、共有者の一人から保存行為(民法252条ただし書)として抵当権者と共に抵当権抹消登記が可能です。

上記のことから、今回の事例では父親の相続登記を行うことなく、共有者の一人である息子と抵当権者として抵当権抹消登記が可能、という扱いになります。



【プロローグ】

今回は、「相続が開始する前に住宅ローンを完済し、抵当権が消滅していた場合」の抵当権抹消登記について説明をしました。

今月は、「相続開始後」に抵当権が消滅した場合について説明をします。

◎ 設定者の死亡後に抵当権が消滅したケース

前回の、相続が開始する前に住宅ローンを完済していた場合、つまり、設定者の死亡前に抵当権が消滅していた場合は、相続による所有権の移転登記を行うことなく、抵当権者と相続人の共同で抵当権の抹消登記を行うことが可能でした。

● 前提で相続による所有権移転登記が必要

住宅ローンを完済し抵当権が消滅したのは、相続が開始した後になりますので、この抵当権を抹消する権利は相続人にあり、被相続人である父親にはありません。また登記手続きは事実の

おさえておきたい
税務知識

相続した空家等を譲渡した場合の 3000万円特別控除について

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】

昨年、地方で独居していたお母さまが亡くなった方からの相談です。ご実家は、亡くなったお父さまが昭和53年に建築したもので、現在は誰も住んでいません。相続人は、ご本人と弟さまですが、2人共東京に暮らしており、他に財産はないので共有で相続し、今年売却する予定です。その際に、3000万円の特別控除の特例を受けられますか。

◎3000万円特別控除の
適用要件

相続人が、相続した空家およびその敷地を譲渡した場合、次の要件を満たせば、譲渡益【譲渡収入金額 - (取得費 + 譲渡費用)】から3000万円(譲渡益

が3000万円に満たない場合はその金額)が特別控除として認められます。この特例は、平成28年4月1日以後に空家等を譲渡した場合に適用されます。要件は次のとおりです。

- ① 対象となる空家は、昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建物を除く)であること。
- ② 相続の日から、3年を経過する日の属する年の12月31日までの譲渡であること。
- ③ 譲渡対価の額が1億円以下(相続人が行った一体としての被相続人の居住用財産の譲渡対価の額を含む)。
- ④ 相続時から譲渡時まで、事業用・貸付用・居住用に供されていないこと。
- ⑤ 建物を除却しないで譲渡する場合には、新耐震基準に適合すること。

◎適用を受ける際の留意点

この特例の適用に際しては、次の点に注意してください。

●共有で相続する場合

複数の相続人が共有で相続する場合、空家である建物と土地を両方とも共有で相続すれば、譲渡した際にそれぞれ3000万円の特別控除が受けられます。それに対して、土地だけを共有で相続した相続人は、空家を相続していないので3000万円の特別控除は受けられません。

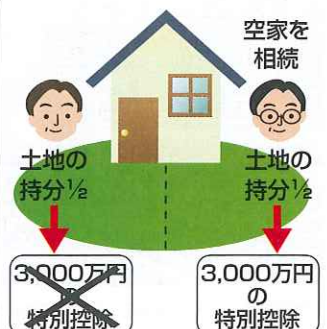
●更地にして譲渡する場合

空家を取り壊し、更地にして譲渡してもこの特例の対象となります。ただし、あくまで昭和56年5月31日以前に建築された家屋(区分所有建物を除く)の敷地のみが対象となるので、昭和56年6月1日以後に建築された建物の敷地については、たとえ更地にしてもこの特例の対象とは

土地・空家を共有で相続



土地のみを共有で相続



なりません。

●建物を除却しないで譲渡する場合

この特例は、建築基準法施行令の改正(昭和56年6月1日施行)以前の旧耐震基準により建築された空家を減らすためにできた特例です。したがって、建物を除却しないで譲渡する場合には、建物に耐震改修を行い、地震に対する安全性に係る基準に適合することが証明されたものとしなければなりません。

●他の特例との関係

相続税の取得費加算の特例とはいずれか選択適用となりますが、特定の居住用財産の買換え特例とは重複適用ができません。