

わかりやすく解説

# 民法

## 家裁で遺産分割調停から排除の決定を受けた後で、放棄申述は無効であったと排除決定を取り消したケース

弁護士 高津 公子

【ご相談】  
「家裁で正式に相続放棄の手続き（民法938条）をとったものの、後日、放棄無効の裁判があったと聞きました。詳しく教えてください。」

### ◎放棄の意思が欠けており無効

稀ですが相続放棄が無効とされるケースがあります。最近の事例で説明しましょう。

A（昭和4年生まれ）は平成26年○月○日死亡。法定相続人は妻B（昭和2年生まれ）、長男C、亡長女の代襲相続人孫Dです。同年○月○日、BはDに勧められY家裁に「相続放棄申述書」を提出。放棄の理由は「自分の生活は安定している」とのことでした。Bは同時に

上申書を提出し、放棄申述書に記載した住所の郵便ポストは長男Cと同一のため、放棄手続きに関する家裁からの書類は孫Dの自宅に送達するよう求めました。同年○月○日、Y家裁はBの放棄申述を受理しました。

その後Dは、Y家裁にAの遺産分割家事調停を申立て、さらに同年○月○日、同所にBの「相続放棄申述受理通知書」（写し）と「相続放棄申述受理証明書」を提出。同家裁は同年○月○日、遺産分割調停の手続きからBを排除する決定をしました（家事事件手続法43条ほか資格喪失者の手続きからの排除）。

一方で、精神科の専門医Fは同月○日および同月○日にBを診察し、精神上の障害は重度でIQは46（8歳2ヵ月程度）であり、日常生活に困難を来す認知症及び高血圧症と診断。Cは同年○月○日、Fの診断書を添付しY家裁にBの

後見開始審判を申し立てました。家裁はFを鑑定人に指定。Fは家裁に同26年○月○日付鑑定書（進行性の認知症の状態にあり、自己の財産を管理・処分することができない）を提出しました。

Y家裁は同月○日、Bの後見開始の審判をし、後見人G弁護士を選任。Gは審判確定の4日後に東京高裁にY家裁の前記排除決定の即時抗告を提出し、排除取消しを請求しました。

東京高裁は「BはFの診察においては相続放棄はしていないと述べ、Aの遺産以外は月額約2万9000円の年金収入しかないのに生活は安定しているとするなど、経済状態を的確に把握していたとは認められない。F鑑定の1ヵ月前の放棄申述時点においても基本的に同様な精神状態であったから、相続放棄の意味を的確に理解することができないまま家族の求めに応じて放棄申述をしたものと認められ、放棄の意思が欠けて

おり無効というべきである」、「Y家裁26年（家イ）第○号遺産分割調停事件において同所が同年○月○日にしたBを調停手続きから排除するとの決定を取り消す」と決定しました（東京高裁平成27年2月9日決定 判例時報2302号）。

なお、相続放棄については「申述受理は申述書自体により本人の真意に基づく」と認め得る限り常に本人の尋問等を行う事を要するものではなく、申述書は本人の自署を原則とするが自署でなければ無効であるというとはできない」（最高3小 昭和29年12月21日判決）とする判決がありますから要注意です。

現在の高齢化社会においては、相続放棄は慎重な扱いが必要です。



実際にあった

## 判例から

# 売主及び仲介会社の建物瑕疵に関する告知義務違反を理由とする買主の損害賠償請求が一部認められた事例

(二財)不動産適正取引推進機構

### 【ケース】

平成25年4月、東京都内所在の商業ビルについて、買主Xは、売主Y1との間で、買主側仲介会社Y2と売主側仲介会社Y3の媒介により、Y1は瑕疵担保責任を負わない約定で、売買契約を締結。その際、Y1及びY3は、本件建物について、雨漏り等の建物の瑕疵について、発見していない旨の記載がある「物件状況確認書(告知書)」を交付した。

同年6月に決済が行われ、同時にXは、Y2に本件建物の管理を委託し、修繕履歴書等はY2が保管することとなった。同年8月、XがY2との管理委託契約を解除し、修繕履歴書等を受領したところ、Y1が本件建物を取得した平成22年9月以前に漏水があったことを認識した。

同年10月に台風により、本件建

物の複数のフロアで雨漏りが発生。

Xは857万円余をかけてシーリング等の改修工事を実施した。その後Xは汚水ポンプの交換工事を発注し、36万円余を支払った。

その後、XはYらに対し、主目的には詐欺の共同不法行為、予備的に契約締結時の告知義務違反の不法行為により、①雨漏りによるシーリング等の改修工事費用、②汚水ポンプの交換工事費用等として、計1455万円余の支払いを求めて本件訴訟を提起した。

### 【解説】

裁判所は、次のように判示し、Xの請求の一部を認容しました。

(1)詐欺の不法行為については、平成25年4月の本件売買契約締結時から同年8月頃まで、修繕履歴書等がXに手渡

されない状態だったが、これはXが本件建物の管理をY2に委託したためで、過去の雨漏り等の事実を秘して本件売買契約を締結しようとした意図がYらにあったとは認められない。

(2)雨漏りについては、本件建物のようにすでに築後20年以上を経過し、所有権も転々と移転してきた商業ビルの売買契約時において、重要事項説明書の付属書類中に記載されている前所有者による修繕等の事実を告知書に記載する義務があるとまではいえない。Y1は本物件取得直後に防水改修工事を行っているが、その後本件売買契約締結までの間に雨漏りがあったとも認められない。

また、汚水ポンプの故障については、契約締結以前の点検作業時に点検業者から2基あるポンプの内1基について交換・修理を推奨され、これを停止させても1基のポンプの単独運転とした旨記載のシールが当該ポンプに貼付されてお

り、本件売買契約時点ではすでに停止していたものと認められ、Yらの告知義務違反と認められる。

以上によると、信義則上の告知義務違反の不法行為による損害賠償請求のうち、汚水ポンプの状況に関する告知義務違反による損害賠償請求権に基づいて40万円余の支払いを求める限度で理由があり、その余は理由がない(東京地裁 平成27年10月14日判決)。

### 【総評】

本事例においては、買主は簡単な内覧で購入を判断し、関係書類の精査も行わずに売買契約を締結したことが、買主側の請求がほとんど認められなかった理由の一つとされており、建物状況調査が行われていれば、本件紛争も未然に回避できたのではとも思われる。必要に応じて建物状況調査を活用することが必要であろう。



知っておきたい

# 登記の仕組み

## 登記前に売主の会社が清算結了した場合

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

### 【プロローグ】

20年ほど前、不動産会社から私道持分付きの建売住宅を、自宅として購入。今般自宅を売却しようとしたところ、私道持分の登記名義が売主の不動産会社のままになっていることが発覚しました。さらに売主の会社登記を調べたところ、「清算結了」により会社登記が閉鎖されていることが分かりました。今回は、こうした場合、どのような手続きが必要となるのか、説明します。

### ◎ 解散と清算結了について

株式会社の場合、会社を解散させるためには株主総会の特別決議等が必要となります。会社は解散すると清算会

社となり、事業活動は行わず、会社を消滅させるための残務整理＝清算事務だけを行うこととなります。解散したからといって、即会社が消滅するわけではありません。

解散後には取締役は不要となり、取締役の代わりに清算人を選任し、清算人が清算事務を行います。清算人が、清算事務である会社の資産の売却と債務の弁済を完了させると、株主へ分配する残余財産が確定します。残余財産確定後、決算報告書を作成し株主総会の決議を経て清算結了となり、会社の法人格が消滅します。

### ◎ 清算結了した会社を登記義務者とする場合

本件では、売主は清算結了により会社登記が閉鎖されていますので、既に法人格は消滅し、会社の印鑑証明書等を取得することはできません。

この私道持分は、会社の清算結了前に所有権移転の効力が既に発生していますが、所有権移転登記申請義務のみが履行されていないだけの状態です。で、わざわざ閉鎖された会社の登記を復活させることなく、当時の清算人と共に登記申請を行えばよい、とされています。清算結了自体に誤りはなかった、ということ。

登記義務者として登記申請書に添付する印鑑証明書は、市区町村長発行の「元清算人個人の印鑑証明書」となります。また、当時の清算人であることと特定するために、会社の閉鎖登記簿謄本等の添付も必要となります。

所有権移転登記の登記義務者であれば、当然「登記済権利証」の添付も必要ですが、このような事例では、登記済権利証を紛失しているケースがほとんどです。その場合「資格者代理人による本人確認情報制度」や「事前通知制

度」等を活用する必要があります。

◎ 相手方の清算人全員が死亡している場合

解散時期が古い会社では、相手方の清算人全員が亡くなっている場合もあります。その場合は、利害関係人として裁判所に対し清算人の選任を申し立て、選任された清算人と共に登記申請を行えばよい、と考えられています。

### ◎ まとめ

本件の事例は、あくまで「清算結了前に売却が完了していた」ケースです。清算結了後の売却というケースでは、その清算結了は間違いだった、という事になりますので、清算結了登記を抹消し、会社登記を復活させる必要があります。ケースによって手続きが異なりますので注意が必要です。



おさえておきたい  
**税務知識**

# 父母からの住宅取得資金の 贈与について

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】

「自宅の新築に際し、お父さまから援助を受けることをお考えのお客さまがいらっしゃいます。税金の特例について教えてください」

◎直系尊属から住宅取得資金の贈与を受けた場合の贈与税の非課税制度

20歳以上（合計所得金額が2000万円以下の年に限る）の受贈者が、直系尊属（父母、祖父母）から金銭の贈与を受けた場合、下表の金額を限度とし贈与税が非課税となる制度です（以下、非課税制度）。

新築する自宅の床面積は、50㎡以上240㎡以下（被災者を除く）で、床面積の2分の1以上が自己の居住用であ

表 非課税限度額

住宅用家屋の取得等に係る契約の締結期間	良質な住宅用家屋 (注)	左記以外の住宅用家屋
平成28年1月～平成29年9月	1,200万円	700万円
平成29年10月～平成30年9月	1,000万円	500万円
平成30年10月～平成31年6月	800万円	300万円

(注)「良質な住宅用家屋」とは、断熱等性能等級4、耐震等級2以上もしくは免震建築物、一次エネルギー消費量等級4以上、高齢者等配慮対策等級3以上のいずれかに該当する住宅用家屋のことをいう

ることが必要です。また、贈与を受けた年の翌年3月15日までに、贈与された資金の全額を住宅用家屋（敷地の取得費を含む）の対価として、新築または取得した自宅に居住しなければなりません。なお、新築の場合は、3月15日に新築に準ずる状態（いわゆる棟上げが終わっている）で、完成後遅滞なく居住を開始すればよいとされています。

ただし、年末近くに資金を贈与すると、翌年3月15日までに棟上げが間に合わないことで特例が使えず、多額の贈与税が課されてしまうこともあります。従って、資金を贈与する時期も大切になります。また、分譲住宅や分譲マンションは、3月15日までに引渡しを受けていることが要件となるので注意が必要です。

◎基礎控除との併用について

この非課税制度は、贈与税の基礎控除と併用して適用を受けることができます。例えば、700万円の非課税限度額を受ける場合には、700万円+110万円（基礎控除）=810万円まで贈与税は課税されません。なお、原則として相続開始前3年以内の贈与財産は相続財産に加算されますが、仮に贈与後3年以内に贈与者が亡くなって受贈者が相続人となっても、700万円は相続財産に加算されません（110万円は加

算されます）。

◎相続時精算課税制度との併用について

この非課税制度は、相続時精算課税制度と併用して受けることができます。例えば、700万円の非課税限度額を受ける場合には、700万円+2500万円（特別控除）=3200万円まで贈与税は課税されません。相続時精算課税制度は、60歳以上の親または祖父母から推定相続人である20歳以上の子や孫への贈与について、通常の贈与課税（暦年課税）との選択制により、2500万円の非課税枠が使えるものです。なお、一定の住宅取得資金贈与については、贈与者の年齢制限がなくなります（贈与者は60歳未満でもよい）。

父から資金援助を受けるとき、非課税枠が大きいため、「見こちらを優先した方がよいようにみえます。しかし、この制度で2500万円の資金贈与を受けていた場合、例えば10年後に父が亡くなり遺産が1億円あると、相続で取得した財産は1億2500万円として相続税を計算しなければなりません。従って、住宅取得資金の贈与を受ける場合には、非課税制度を優先し、より多額の贈与を受けたいときには、相続時精算課税制度の併用を検討すべきでしょう。