

2020年10月18日 発行

エバー総合法律事務所では、個人のお客様と法人のお客様に身近な法律問題をニュースレターでお届けします。

エバーニュース

# EVER NEWS

連載

- 再転相続と相続放棄について  
(知らないうちに相続人になった場合)
- 賃貸住宅管理業適正化法について

## ■無料相談会のご案内

- 料金のご案内／事務所のご案内



vol.79



エバー総合法律事務所

# 再転相続と相続放棄について

## (知らないうちに相続人になった場合)

**1** ある日突然、交流のない親族が亡くなり相続人としての責任を追及され、お困りになった経験のある方もおられるのではないのでしょうか。今回は、伯父の債務を相続放棄しないままその相続人である自分の父親が死亡した場合、その債務を引き継ぐことになった子どもはいつまでに相続放棄をすれば返済を免れるかが問題になったケースで、最高裁の判例（令和元年8月9日）が出ましたのでご紹介します。

## 2 前提として相続の順番と相続放棄について

相続の順番は、亡くなった方（「被相続人」と言います）の配偶者のほかに、子が第1順位、父母が第2順位、きょうだい（兄弟姉弟）が第3順位になります。この関係は、第1順位の方が相続放棄をすれば第2順位に、第2順位の方が相続放棄をすれば第3順位に相続人の地位が移るという関係にあります。相続放棄のためには、相続放棄の申述しんじゅつと言ひ、相続人としての地位を免れるための家庭裁判所での手続きが必要です（Vol.62で紹介しました。バックナンバーはホームページに掲載していますのでご覧ください）。親族がお亡くなりになったことで自分が相続人であることを知っている場合に、借金だけの相続であるなど相続にメリットがない場合には、相続放棄の申述手続きをすれば相続を免れることができます。法律上は自分のために相続の開始があったことを知った時から3か月以内（「熟慮期間」と言います）に相続放棄の申述をすることが必要です。

## 3 判例の紹介

今回の判例の事例は、亡くなった方（伯父）には第1順位の相続人がいましたが、その方々が相続放棄をし、伯父の父母は亡くなっていたため、第3順位のきょうだいが相続人となりました。しかし、きょうだいのうちほとんどが相続放棄をしましたが、きょうだいの1名（相続人の父）だけが他の相続放棄を知らず、手続きをとらないまま亡くなってしまったというものです。このように相

続する立場にある人が、相続を承認するか放棄するか判断しないまま、3か月の熟慮期間中に亡くなった時、その人の子供らが判断する権利を引き継ぐことを再転相続といいます。再転相続も「自己のために相続の開始があったことを知った時」から3か月以内に相続放棄をする必要があります。この「時」が父が亡くなった時か、あるいは債権者から請求の通知が来た時かが争われました。最高裁は、「相続の承認又は放棄をしないで死亡した者の相続人が、当該死亡した者からの相続により、当該死亡した者が承認又は放棄をしなかった相続における相続人としての地位を、自己が承継した事実を知った時」が「自己のために相続の開始があったことを知った時」にあたるとしました。つまり、債権者からの請求の通知が来た時が該当するとしました。

**4** 実務では、熟慮期間の開始時期については比較的柔軟に考えられていて、負債の判明が相当期間経過後でも放棄が有効と認められる可能性があります。その場合も相続の開始があったことを知った時から3か月以内に相続放棄をすることが必要なので、注意が必要です。

今回は再転相続で自分が伯父の相続人となることを知らないケースでしたが、第1順位の方も、第2順位の方も自分が相続放棄をした事実を後順位の相続人に伝える義務はありませんし、また裁判所も連絡することはありません。そのため、音信不通の親族との間では、その親族の死によって、突然債権者から相続人としての義務を問う通知が来るということがないわけではありません。その場合でも3か月という熟慮期間はあるので、その期間内に財産関係や負債関係を調査して、速やかに相続か、放棄かあるいは限定承認か（プラスの財産の限度で負債などのマイナスも引き受けることです）を判断しなければなりません。何もしなければ相続を承認したということになってしまいます。そのような事態になった場合に、お困りになることがありましたらお早目にご相談ください。

無料相談会  
のご案内

2020年10月20日火曜日、10月28日水曜日、11月4日水曜日、11月10日火曜日のいずれも午後3時から午後6時の間に、お一組様各30分で無料相談を承ります。

ご希望の方は当事務所までお電話にてご予約のうえでお越しください。

なお、今後の無料相談会の予定については当事務所のホームページにてご案内いたします。

<http://ever-lawyers.jp/> 「エバー総合法律事務所」で検索を

# 賃貸住宅管理業適正化法 について

## 1 はじめに

本年6月に賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律が制定されました。これまで任意とされていた賃貸住宅管理業者の登録について、事業規模に関する一部の例外を除いて義務化されました。また、サブリース（転貸）に係る契約について適正化のための規制が設けられました。今回はこの法律に関して紹介しながら注意点を確認していききたいと思います。

## 2 賃貸住宅管業者の登録について

委託を受けて賃貸住宅管理業務（維持保全、金銭管理）を行う事業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録が必要です。一定規模以上の業者に限定されており、国土交通省令で定められます（日本賃貸住宅管理協会のホームページでは管理戸数200戸以上と考えられるとされています）。この登録をすると、業務管理者の配置、管理受託契約締結前の重要事項説明、財産の分別管理、委託者への定期報告などが必要となります。

## 3 サブリース業者の規制

(1) 賃借人が、賃貸住宅の第三者に転貸する事業を営むことを目的として締結される賃貸借契約（サブリース契約）を「特定賃貸借契約」と定義し、このような転貸事業を営む者を「特定転貸事業者」としました。

サブリース契約については、過去に、サブリース業者が、土地の所有者が金融機関から資金を借入れて建築した賃貸物件を、一括で借り上げて転貸するというスキームが利用され、その際に将来にわたり賃料を保証するという趣旨の特約を記載することがありました。この点につき、借地借家法では社会情勢に応じて賃料の増減ができるという規定があり、特約によってこの規定が排除されるかどうか争われました。最高裁は、このような借地借家法のようなサブリース契約でも借地借家法の規定は排除されず、賃料を減額しない特約があっても借地借家法によって減額できるとしました。

この判例の影響は大きく、賃料収入を見込んで金融機関から借入れ、諸経費などにあてる計画をたてていたにもかかわらず、途中で賃料収入が減額されると、金融機関への返済や維持・修繕費などに大きく影響を及ぼすことになってしまいます。

鈍化傾向にあるといわれながら現時点でも、相続対策の点から、金融機関から借り入れてアパート建築するこ

とが行われています。賃料減額による被害拡大を防止するために、適切なサブリース事業のために規制を設けたというわけです。

### (2) 誇大広告等の禁止

サブリース契約の広告をする際には、サブリース業者が支払うべき家賃、賃貸住宅の維持保全の実施方法などについて、著しく事実に相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく優良であり、もしくは有利であると人を誤認させるような表示はしてならないとしています。違反した場合には罰金の制裁があります。

### (3) 不当な勧誘行為の禁止

サブリース契約の締結を勧誘するに際し、又は解除を妨げるため、判断に影響を及ぼすこととなる重要なものにつき、故意に事実を告げず、または不実のことを告げる行為は禁止されています。これは消費者契約法にも同趣旨の規定がありますが、専門知識を欠く個人の無知に乘じたり、リスクを示さず安易な認識での契約勧誘行為を防止するものです。したがって家賃の減額リスクなどについては勧誘の際にはきちんと告げる必要があります。違反した場合には懲役や罰則の制裁があります。

### (4) 締結前の契約書面の交付と説明、締結後の書面の交付

契約時に初めて契約書面や重要事項説明書を見せるというのでは契約内容や危険性などについてきちんと判断できません。やはり事前に契約書面を渡し、説明し、慎重に検討したうえで締結する必要があります。サブリース業者任せにせず、自ら検討・判断することが重要です。違反した場合には罰金の制裁があります。

## 4 最後に

賃貸物件については不動産売買に比べて比較的景気の影響を受けにくいとはされていますが、年数を経過し建物が老朽化すると他の新しい賃貸物件に人気に移り空室率が高まる可能性があります。その際にはサブリース業者から減額の要求があるなどの可能性もあります。将来のリスクについては十分配慮する必要がありますし、修繕費も見込む必要があります。土地も一緒に取得する場合にはなおさら事業計画について慎重に考える必要があるでしょう。

施行日については日本賃貸住宅管理協会のホームページによればサブリース方式の部分が令和2年12月、賃貸住宅管理業者の登録が令和3年6月を予定しているとのこと。契約のトラブルなどについてお悩みの方はご相談ください。



# 料金

## のご案内

### 一般的な料金の概要

**ご相談料** 事件受任の場合は頂戴しません。

30分 3000円プラス消費税

1時間 5000円プラス消費税

予約電話番号 **043-225-3041**

### 業務内容

不動産

会社経営

貸金請求

労災

相続

民事再生・破産手続き

金融

消費者問題

交通事故

刑事事件

離婚

家族問題

成年後見制度

### 参考例

以下は、良くある場合について一例として費用について掲げました。

その他の事例や基準の詳細については当事務所のホームページで報酬基準詳細をご覧ください。

### 1 金銭請求

たとえば600万円の請求をする場合には（仮差押えがない裁判のみの場合）

着手金	30万円プラス消費税
預り金	10万円程度
報酬	全額回収できた場合 60万円プラス消費税
200万円の場合	32万円プラス消費税

### 2 刑事事件

たとえば、窃盗で逮捕された場合、

着手金	30万円から50万円プラス消費税
預り金	5万円程度
報酬	30万円から50万円プラス消費税

\*執行猶予が付いた場合や刑の軽減となった場合です。

### 3 成年後見

たとえば、認知症の方について成年後見を申し立てる場合

申立着手金	10万円から20万円プラス消費税
預り金	5万円程度

それ以外に鑑定費用（精神科医師の費用ですが5万円から10万円が目安）

エバーニュースバックナンバーはホームページに掲載しております。

# 事務所

## のご案内



〒260-0013 千葉市中央区中央4-12-1 KA中央ビル4階

### エバー総合法律事務所

代表 弁護士 菊地秀樹（千葉県弁護士会所属）

TEL 043-225-3041

FAX 043-225-0071

### 業務時間

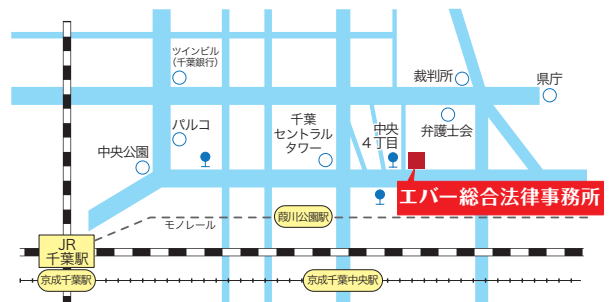
午前9時より午後6時まで

\*なお、ご相談時間については夜間、土曜日などご要望の場合にはご相談ください。

### ホームページ

<http://ever-lawyers.jp/>

「エバー総合法律事務所」で検索を



●千葉駅2番バス乗り場より乗車。2つ目の「中央4丁目」下車  
●駐車場は周りの有料駐車場をご利用下さい。