

くらし・なんでも相談

シリーズ
No.17

「新春拡大版」



県労福協の「くらし・なんでも相談」は、毎月第2土曜日の開始から4年と1ヶ月が経過しました。毎月第2土曜日の弁護士や司法書士、社会保険労務士などの専門家相談員による相談日に加え、2年前からはアドバイザーによる平日相談も開始し、年間相談件数は1,000件を数えます。

新春特別号は6人の専門家相談員の先生方に登場いただき、借地借家法、定期借地権、抵当権抹消、成年後見制度、年金受給など様々な事例をご紹介します。

【事例①】

3年前、地主から土地を借りて、借地上に自分名義の家を新築した。ところが、実家の親と同居していた兄が急死し、自分が親の元へ帰らなければならなくなった。家を売って故郷に帰ろうと思うが、地主が家を売ることを承諾してくれない。

【回答】(佐藤豊 弁護士)

借地をして家を建てた場合、家は自分のものだから自由に売ることができると、新たに家を買った人が土地を借りることになることから、借地権も譲渡されるということになる。

借地は地主と借地人の間の契約だから、地主の承諾なしに土地を借りる権利を他人に譲渡することはできない。そうすると、借地をして家を建てた人は、自分のものである家を自由に売ることができなくなってしまう。そこで借地借家法は、家を売ろうとしている相手が地主にとって不利となるお

それが無いにもかかわらず地主が承諾しない場合は、申立により、裁判所が地主の承諾に代わる許可を与えることができる」と規定している。

その際、地代が安い場合は増額され、一定額の承諾料とも言える金銭の支払いを命じられることもある。

【事例②】

国道沿いに自分名義の土地があるが、現在は何にも使っていない。

先日、レストランを営業したいのでこの土地を貸して欲しいとの話があり、申し込みを受けた。しかし、一旦貸してしまうと事実上返して貰えないと人から聞いているが、本当なのか。

【回答】(田中善助 弁護士)



建物所有目的で土地を賃貸すると、その賃貸借契約は、借地借家法の適用を受けることになる。

旧借地法では、借地契約は当初の契約期間満了後も地主に正当

事由が認められない限り継続することになり、ご質問のように言われる面もあった。

平成3年10月4日に改定された借地借家法では、期間満了時に借地権が消滅するいわゆる「定期借地権制度」が創設された。

定期借地権には、借地権の存続期間を①50年以上として設定する定期借地権、②30年以上50年未満(借地借家法23条1項)として、あるいは10年以上30年未満(同法23条2項)として設定する事業用定期借地権、③30年以上として設定し、将来地主が借地上の建物を譲り受けることにより借地権を消滅させる建物譲渡特約付借地権の3通りがあるが、これらの定期借地権はいずれも契約期間満了により契約が終了する。

公正証書による事業用の定期借地権契約を締結するのが良いと思われる。

【事例③】

家を建て替えることになり、自分名義の宅地を担保に入れて、銀行から住宅ローンを借りる手続きを進めている。しかし、登記簿を見たら、明治43年に当時50円の債権額で抵当権が設定されていた。

銀行では、このような古い抵当権でも抹消してもらわないと融資はできないと言うが、抵当権者の名前を見ても全く知らない人で、どうしたら良いか。

【回答】(徳竹春近 司法書士)



抵当権者の住所を調べ、本人又はその家族がその住所に住んでいるかどうかを確認する。

住んでいないようなら、その住所に宛てて内容証明郵便を出す。当然返送されて来るので、その後、

債権額、利息、損害金を計算して供託し、それを基に抵当権の抹消登記をする。

もし、その住所に本人又はその家族(相続人)が住んでいれば話し合い、本人又は相続人が了承すれば抹消できる。

話し合いがまとまらず本人又は相続人が拒否したら裁判をすることになる。

「休眠担保権と債権者不確知」

抵当権者が行方不明で、債権の弁済期からすでに20年以上経過している場合を「休眠担保権」というが、休眠担保権は債権額、利息、損害金を供託することによって、不動産の所有者が単独で抵当権の抹消登記をすることができる。

明治時代から残っている抵当権が担保されている債権は、既にその債権者が存命している可能性が少なく、債権者の相続人も探しようがない。

不動産所有者が、債務を弁済して抵当権を抹消してもらいたくても、弁済ができないまま抵当権を抹消できないという不利益を抱え続けることになる。

そのため、「弁済したいが、債権者が行方不明で受け取ることができない」(債権者不確知)という弁済供託をすることで、不動産の所有者が単独で抹消登記をすることができる。

供託方法は、債権額、利息、遅延損害金の合計額を算出して、それを一度に供託するが、現在の貨幣価値に換算する必要はなく、債権額は額面のままで計算する。

【事例④】

母が、お金を振り込むために銀行に行ったら、窓口で運転免許証の提示を求められた。母は免許証を持っておらず、他に身分を証明するものを何も持っていないだったので、窓口で受け付けて貰えずに仕方なく帰ってきたとのこと。

急ぎの振り込みだったので大変困ったと言っていたが、本人確認とはどういうものか。

【回答】(北川哲男 司法書士)



金融機関では、平成19年1月4日以降、10万円を超える現金送金などを行う際に、金融機関に対し送金人の本人確認等が義務付けられている（「本人確認法」、なお、平成20年3月1日以降は「犯罪収益移転防止法」に基づく）。

これは、マネー・ロンダリング、テロ資金対策のための国際的な要請を受けてのもので、本人確認を強化することにより、金融機関を通じた不正な資金の移動を抑止する効果を生み出すことを目的としている。

本人確認書類としては、個人の場合は運転免許証、旅券、健康保険証、国民年金手帳などがあるが、顔写真のない証明書の場合は、複数の証明書の提示を求められる場合もある。

なお、この本人確認は、不動産の売買契約締結や所有権移転登記の際にも義務付けられることになった。

【事例⑤】

昨年11月に父が亡くなった。母は既に7年前に亡くなっている。

自分は3人姉弟の長女であるが、弟たちと3人で父の財産を相続しようと思っている。

しかし、末の弟は若年性の認知症と診断されているが、手続きはどのようなしたら良いか。

【回答】(千野正嗣 司法書士・土地家屋調査士)



認知症になったり、知的障害や精神障害等のために判断能力がなくなったりすると、正しい判断ができず不利を被ったりする場合

がある。

そのため、その判断を補ってくれる援助者を付ける制度として成年後見制度がある。

次男が認知症で判断能力がない場合、成年後見制度を利用して、次男の代理権を持つ後見人を家庭裁判所に選任してもらうと良い。後見人が次男を代理して遺産分割協議をする。

具体的には、医師の診断書や戸籍その他必要書類を付けて、次男の住所地の家庭裁判所に後見開始の審判申立をし、後見人の選任をしてもらう。選任されると、財産管理権が付与され、次男の全ての法律行為について代理できるので、成年後見人と長女、長男で遺産分割の協議が出来る。

なお、成年後見人に同じ相続人である長女や長男が選任された場合、父の遺産分割協議をするには利益相反行為となるので、その場合には、次男のために家庭裁判所に特別代理人選任の申立てをし、選任の上、特別代理人と長女と長男とで協議をする。

【事例⑥】

厚生年金に加入していた期間が長ければ、60歳から受け取る老齢厚生年金が満額支給になると聞いたが、そもそも退職していれば満額受け取れるのではないのか。

勤務しながらの在職老齢厚生年金とはどう違うのか。

【回答】(山口正人 特定社会保険労務士)



60歳から受給する老齢厚生年金は、報酬比例部分と定額部分で構成されている。このうち定額部分は、生年月日によって

支給開始年齢が引き上げられており、たとえば昭和24年1月生まれの方は、来年1月に60歳となり老齢厚生年金のうち報酬比例部分を受給できるが、定額部分は4年遅れて64歳からの受給となる。

ご質問の満額支給とは、この定額部分が64歳からではなくて60歳から受給できることを指している。

具体的には、厚生年金の被保険者期間が44年以上あって退職している人については、60歳から報酬比例部分と定額部分が同時に受け取れるため、これを満額と言っているのである。

在職老齢厚生年金については、60歳を過ぎても勤務していて厚生年金の被保険者であれば、65歳までは標準報酬月額（*注）+その月以前1年間の賞与額÷12の月額相当額と、年金月額相当額（報酬比例部分+定額部分）の合計が28万円以下なら年金は減額されない。

65歳を過ぎると合計額の基準は48万円に広がり、さらに年金月額相当額に老齢基礎年金は算入されないため、年金の減額基準は大幅に緩和されることとなる。

このように、長期加入要件での年金満額とは、定額部分と報酬比例部分が特例として同時に支給されることを意味し、在職者の老齢厚生年金の満額支給と区別して考えることが必要である。

【標準報酬月額】

文中の（*注）標準報酬月額は、60歳以降の労働契約内容によって異なる。

①60歳定年後、再雇用の場合
60歳で一旦会社を退職するため、退職日の翌日付で資格喪失し、同日付で再取得するため、再取得時に今後の見込み額を基準とした額となる。

②定年延長により60歳以降も現在の給与水準で継続雇用の場合
現行のまま59歳時の標準報酬月額と同じ。

なおH20年9月現在の一般の厚生年金保険料率は15.35%で、事業主と被保険者は折半。給料明細の厚生年金保険料額を基に現在の標準報酬月額は下記により試算ができる。

厚生年金保険料÷15.35%×2＝標準報酬月額

毎月第2土曜日は、専門家による相談日です。

●相談受付 第2土曜日 10時～16時

●専門家相談員

弁護士、司法書士、特定社会保険労務士、就職相談員ほか

●相談内容

離婚、サラ金・多重債務、相続、年金問題や、健康・雇用・労災保険関係、労働問題など何でも結構です。

困ったときは、くらし・なんでも相談
ぽっとダイヤル
0120-39-6029

平日のアドバイザーによる電話相談もご利用ください。

