

——「ホミック通信」は編集者の気分まかせで、不定期に発行いたします——

# ホミック通信

Vol. 11

きっぱりと冬が来た号

2009.1

発行/〒541-0041 大阪市中央区北浜二丁目5番13号 北浜平和ビル9階 ホミック司法事務所 編集/ 梶田美穂  
Tel 06-6202-1939 Fax 06-6202-7001 <http://www.homik.com> E-mail:info@homik.com

冬らしい寒さが続いています。

皆さんはどのような年明けを迎えられましたか？

三日に六甲初登りしたら、山頂近くでは粉雪が舞っていて、犬のようにはしゃいでしまいました。厳しさ漂う新年ですが、現実を直視しながらも朗らかに楽天的に振る舞いたいと考えています。

昨年9月頃からブログをこまめに更新していて、激励の言葉をいただいています。当事務所ホームページからブログ「嘆きのホミック」へリンクしていますので、一度ご覧いただければと思います。やみつきになりますよ、とは申しませんが、司法書士事務所の日常を垣間見ていただけるのと、相続や成年後見のプチ解説をしています。

何はともあれ、今年もよろしく願いいたします。

## ■ 中小企業の経営承継円滑化!?

最近、高齢化の問題があらゆる場面でクローズアップされています。会社経営者の皆さんにとっても、ご自身の高齢化に伴う後継者問題は悩ましいところではないでしょうか。

平成20年10月1日より、「中小企業における経営の承継の円滑化に関する法律」が一部を除いて施行されました。この法律には、大きく3つの柱があります。

一つは「遺留分についての民法の特例」です。遺留分の計算時に、事業を承継した相続人に有利に計算する特例です。一定の要件を満たしていることと、遺留分権利者全員との合意、経済産業大臣の確認及び家庭裁判所の許可が必要です。例えば、先代経営者である父が2人の息子のうち長男を後継者と決めたとしても、次男が遺留分減殺請求権を行使することで、後継者でない次男も会社の株式を相続し、長男が経営を承継するのに支障が出る場合があります。しかしこの特例が適用されれば、会社の株式を長男に集中的に取得させ、経営の安定を図れることになったのです。この特例は平成21年3月1日から施行される予定です。「一定の要件」というのが曲者ですし、手続きもかなり重厚というのが第一印象ですが、上手く使いこなせれば経営承継問題の救世主となり得るかもしれません。

他には、信用保証協会の保証限度額が拡大される「金融支援措置」や「相続税の納税猶予制度」があります。ご興味のある方は、一度当事務所へお問い合わせください。会計事務所と連携してご相談をお受けすることも可能です。

## ■ 家賃滞納は早めに対処を

昨年も一件、建物明渡を断行まで行いました。このケースの賃借人は2年以上の家賃を滞納していました。

家賃を滞納している賃借人に出て行ってもらいたい場合、法的手続きは一般的に次のような手順です。

- 1、滞納家賃を支払うよう催告し、支払わない場合には賃貸借契約を解除すると予告します。
- 2、賃貸借契約を解除した旨を、賃借人に通知します。
- 3、賃貸借契約を解除したことを根拠に、裁判所に対して「建物明渡請求」の訴えを起こします。  
この際に、併せて滞納家賃の支払い請求も行い、保証人がいれば保証人にも請求します。
- 4、裁判に勝てば、それを基に「建物明け渡し執行」の申立てをします。
- 5、執行官が「明渡の催告」に出向きます。
- 6、約1ヶ月後、執行官が「明渡断行」をして、全ての荷物が持ち出されます。

この間約4ヶ月、家主が負担した費用は全額で約80万円。結局、賃借人からも保証人からも滞納家賃を回収することはできませんでしたが、建物をクリーニングして再度賃貸に出すことが可能になりました。

建物明渡訴訟に家主側として関わっていると思うのは、家賃の滞納には早め早めに催促をするのが一番だということです。法的手続きを取ると、コストがかなりかかってしまいます。かと言って、自力救済は違法ですから、自発的に出て行ってくれない限りお手上げ状態になってしまいます。また、家賃が長期間溜まってから保証人に請求した場合、保証人が全ての責任を負う必要がないという判例もあります。

建物明渡請求訴訟は、訴額が、滞納家賃の総額ではなく建物の固定資産評価額の2分の1なので、大抵の場合は140万円に満たず簡易裁判所の管轄となり、司法書士の受託に適した事件とされています。

## 北 浜 ラ ン チ 事 情

その名は全国区のフレンチ「ラ・トールトゥーガ」の二階にある姉妹店カフェ「ル・ボア」。フロアでほぼ笑む女性は、たまたまですが同業者の親族という親近感の湧くお店です。「ラ・トールトゥーガ」のオーナーシェフ萬谷さんが、こんなカフェがあればいいな、という思いで出されたお店なので、お料理は本格的。ワインもいっぱいあります。(萬谷さんと親しい旧友からの受け売りの部分あり)実はこちらのランチは未経験者なのですが、夜も店内は明るく落ち着いた雰囲気女性一人でも全然浮かない、なぜならそこはカフェだから。貴重な息抜きスペースです。手作りハムは絶品。売って欲しいです。

当事務所北浜平和ビルを左方向へ出て、すぐの角を右に曲がったら右手に「北浜ひな」という木造のお店があります。民家風というのでしょうか？結構席数があります。女性向けのお弁当などもあるのですが、ここでは「豚しゃぶ定食」をよく注文します。豚しゃぶが生野菜と共に大盛りで、小鉢もついてヘルシーな気持ちになれます。お米も美味しいのですが、食べ過ぎ厳禁！小盛りにしておきます。(つづく)

### 司法書士の仕事

- 不動産登記
- 商業・法人登記
- 裁判
- 成年後見
- 相続・売買・贈与など
- 設立・役員変更など
- 訴訟・調停・和解・破産など
- 任意後見契約・遺言・死後事務など