



拝啓

初秋の候、ますますご健勝のほどお喜び申し上げます。いつも格別なお引き立てを賜り厚くお礼申し上げます。

事務所通信も第21号目となりました。お仕事の合間に御一読いただければ幸いです。記録的な雨続きの上、季節の変わり目でもありますのでどうかご自愛ください。

敬具

～今回のテーマ「(根) 抵当権設定と取締役の利益相反行為」～

法人の所有する不動産に(根) 抵当権を設定する際、利益相反取引にあたらぬかどうか注意する必要があります。なぜなら、利益相反取引となる場合、登記申請の必要書類が通常の(根) 抵当権設定とは変わってくるからです。

この利益相反取引にあたるよくあるケースが、会社の取締役が債務者となって融資を受け、会社所有の不動産に(根) 抵当権を設定する場合です。

取締役が債務者となっていて、万が一借金を返す事が出来ない場合、会社所有の不動産が競売にかけられる事になるため、取締役の責任で会社が多大な損害を被る恐れがあります。

このような取締役の会社私物化を防止するために、上記のような抵当権設定の際には、あらかじめ会社内部で承認を得る必要があると法律で規定されており、具体的には、株主総会での承認か、取締役会設置会社の場合は、取締役会での承認が必要となるのです。

登記を申請する際には、この承認を得た際の議事録に出席者全員の書名捺印のあるものと、出席者全員の印鑑証明書の添付が必要となります。(尚、平の取締役であれば個人の実印、代表取締役であれば会社実印を押印に使用し、その際に使用した実印の印鑑証明がそれぞれ必要です。) これらの印鑑証明書は原本を提出しなければならず、返却してもらうことはできません。

そして、更に注意が必要なのは、実態としては取締役の責任で会社に損害が発生する可能性は低いけれど、形式的に会社の不利益になる行為です。例えば、根抵当権が設定されている場合で、会社が債務者及び担保提供者、のちに取締役を債務者として追加する場合です。

実際は、既に会社を債務者として借金があって、会社所有の不動産に担保が設定されているところに取締役を債務者として追加するだけなのですが、形式上では取締役の借金を会社が担保するような形になるので、この場合も利益相反行為とされ、会社の承認が必要となり、議事録や印鑑証明が必要となってしまいます。

利益相反行為になるかどうか、そしてそのような場合に必要となる書類は何かなど、ご不明な場合はどうぞお気軽にお問い合わせ下さい。

(寺西 広)

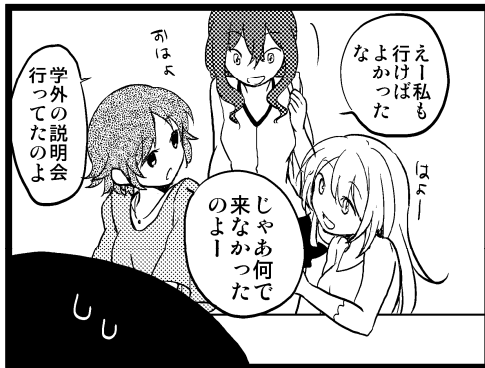
芸術の秋の思い出

芸術の秋ですね。小学生の頃は、学習発表会が毎年秋にありました。劇や器楽、表現の3種類の中から一つ選んで本番に向けて練習をします。卒業して20年近くになるので、どの学年で何をやったのかは忘れてしまいましたが、4年生で劇、6年生で器楽をやった事は覚えています。

4年生の劇は一番いい役でうさぎの兄弟の兄役でした。セリフが沢山あり、全て覚えられるか不安でしたが、頑張って練習してなんとかできました。6年生の時の器楽は「剣の舞」を演奏しました。楽器は色々ありましたが、私は音楽が苦手なリコーダーも上手に吹けなかったため、どの楽器も担当したくありませんでした。しかしそんな訳にもいかず、先生の独断でマリンバ担当になりました。当時は、マリンバという楽器の存在すら知らなかったのどんな楽器なのか心配になりましたが、いざ目の前にしてみると、木琴を両端から叩いて縮めたような楽器で、しかも演奏は同じ所をひたすら叩いているだけで、練習も必要がないほどでした。今、当時を思い出してふと思ったのですが、先生が勝手に私をマリンバ担当にしたのは、音楽が苦手な私にはマリンバくらいしかやらせられない…と思っていたの事だったのかもしれない。

(村中 修二)





初！東京高等裁判所

先日、出張で東京高等裁判所まで行って来ました。札幌では、裁判所はガラスンとしていて、弁護士達がポツポツと歩いているような印象なのですが、さすがは東京。地方裁判所と高等裁判所が一緒の建物に入っているせいもありますが、ロビーだけでも数百人は人がいました。

しかも、敷地の外では「〇〇は、不当だー！」と叫びながら、ビラを撒いている人などいて、守衛さん達に睨まれており、ものものしい雰囲気でした。やはり東京は違うなあと思った次第です。(寺西 広)

<(根)抵当権抹消でよくある質問>

今回は不動産登記の中でもご依頼の多い(根)抵当権の抹消登記についてです。

(根)抵当権の抹消登記に関してよく寄せられる質問が2つありますので、今回はその2つに絞ってお話したいと思います。

まずよく寄せられる質問の1つが「**設定者が亡くなっている場合**」です。

設定者が亡くなっている場合、基本的には抵当権抹消登記の前に相続登記申請が必要となります。たとえ相続人が抹消登記だけしたいと考えても相続登記を省略することはできません。

但し、これには唯一例外があります。弁済日や解除日など抹消登記の原因となる日付が、設定者が亡くなる以前に発生している場合です。つまり、設定者のご存命中に(根)抵当権が弁済や解除によって消滅したけれど、登記の手続きだけが放置されていたような場合です。

この場合には相続登記をしなくても(根)抵当権の抹消登記が可能となります。

次に多い質問の2つ目が「**設定者が複数人存在する場合**」です。

この場合、共有者の方全員から委任状を頂いてももちろんいいのですが、実はどなたか1人からの委任状だけでも申請は可能です。

民法では、共有者に『保存行為』とよばれる行為を単独であることが認められています。

この保存行為とは、共有物の現状を維持する事で、全ての共有者に不利益が及ばないようにする行為の事を差します。

(根)抵当権を抹消することは、共有者全員にとって利益となり、単独行為を認めても誰かに不利益になるような行為ではないため、共有者のうちの一人からの委任状だけでも登記が可能です。

お客様にとって身近な登記のひとつである(根)抵当権抹消登記。手続きをお考えの際にご質問がございましたら、いつでもお気軽にお問い合わせ下さい。

(矢野 絢美)

編集後記

事務所通信も第21号。いつもお読みいただきまして有難うございます。お盆を過ぎたらすぐに秋になってしまいましたね。記録的な長雨だそうで、何度もゲリラ豪雨に遭遇してしまいました。季節の変わり目です。皆様どうぞご自愛ください。

【お問い合わせ】

札幌市北区北9条西4丁目7番地4エルムビル10階
寺西広司法書士事務所内、事務所通信発行係
電話011-700-2151
FAX011-700-2152
HP <http://office-teranishi.jp>