



法エール

Vol. 82

H27. 10. 20



ご挨拶

先般、戦後70年ということもあり、休日を利用して鹿児島県の知覧平和会館に行ってきました。一度は訪ねてみたいと思っていた場所でしたが、あらためて平和であることのありがたみを感じました。ご存知の通り、知覧の地では、若くして日本のために散っていった英霊が祭られているのですが、その志を今の私達がどのように受け継ぎさらにより良くしていくのかについて考えさせられました。そして、法人の経営理念を共有し、わが命を職場に捧げ、現場で頑張っている社員さんに対しても若き獅子たちと重なり改めて感謝の気持ちでいっぱいになりました。また、いつも、私達のような者にでもお心遣いをいただきより良い環境に導いていただいています皆様方にも感謝申し上げます。いつまでも平和であり続けるために私たち一人一人ができることを実践していくことを改めて心に刻んでいきたいと思えます。

それでは、今月の法エールもよろしくお願ひします。

(代表社員 大島 隆広)



信託について



今回から信託について説明させていただきます。

信託というと、信託銀行等がおお客様の財産を預かり、投資等で運用していくというイメージが強いとよくお聞きします。

しかし、最近では、「家族信託」といって、信託銀行のように国からの許可を受けなくても、利益を得る目的で反復継続しなければ、他人の財産を預かることができるようになりました。信託に関するセミナーも多くなっており、家族信託という言葉をお聞きになった方も多いのではないのでしょうか。

信託は、後見や遺言の代用として幅広く利用することができ、非常に利用価値があります。信託に関するセミナーが増えているのは、とても有意義な制度であるという認識をもつ専門家がいるからです。この機会に信託という制度をご理解いただければ、いつかお役に立つときがくるのではないかと思います。

さて、その信託とは、どういう制度なのでしょう。一言でいうと、信託の文字が表しているとおりに、自分の財産を信頼する人に託すという、財産を人に預けて人に管理してもらうという制度です。法律には細かく規定されていますが、信託の基本は、人間同士の信頼関係です。

そして、この信託の起源は中世ヨーロッパにあるといわれています。中世ヨーロッパの時代には、十字軍の遠征に際して、出兵する兵士が信頼する人に自分の財産を託し、家族のために利用して欲しいとお願いしていたということです。日本では、明治時代に信託という言葉が法文上に出てきており、この時代以降から利用されてきています。

信託の制度には、このような歴史がありますが、なぜ最近になってその利用が推進されてきたかと言いますと、平成18年に信託法が改正され（平成19年施行）、信託の制度を活用しやすくなったことが挙げられます。よって、信託についての理解が浸透すれば、この信託の制度は、ますます普及していくことと思います。

今回は、信託の意義やその歴史を簡単に紹介しましたが、次回から、信託の仕組みに関して少し詳しくご説明させていただこうと思います。



判例紹介

～団地の建替えと事業者の説明不足～

(最高裁判所平成16年11月18日判決)



(事例の概要)

X（団地に居住する住民）らは、Y（団地を管理販売する事業者）との間で賃貸借契約を締結していたが、この団地が建て替えられることになったところ、Xらは賃貸借契約を合意解約するなどして明け渡し、Yの建て替え事業に協力した。その際、XらとYが交わした覚書には、YがXらに対し優先的に建て替え後の分譲住宅をあっせんした後、直ちに分譲住宅の一般公募をすること、一般公募における譲渡価格とXらへの譲渡価格が少なくとも同等であることを意味する条項が含まれていた。

Yは、Xらとの間で、1994年12月および1995年10月、建て替え後の分譲住宅の譲渡契約を締結した。ところがYは、Xらの譲渡価格が一般公募には高額過ぎることなどから、その価格で一般公募を直ちにすることは意思はないことを、Xらに対して説明しなかった。

Yは、4年後の1998年7月になり、建て替え後の分譲住宅について、金額を引き下げて一般公募をした。

Xらは、Yが上記譲渡契約を締結する際、あっせん後直ちに一般公募をする意思がないことを説明すべき信義則上の義務に反し、そのためにYが設定した分譲住宅の価格の適否について十分に検討したうえで譲渡契約を締結するか否かを決定することができなかったなどと主張して、Yに対し、不法行為による損害賠償請求権に基づき一般公募価格と譲渡価格の前後の差額や慰謝料等の支払いを求めた。

(裁判所の判断)

Yは、Xらが、本件各譲渡契約締結の時点において、Xらに対するあっせん後未分譲住宅の一般公募が直ちに行われると認識していたことを少なくとも容易に知ることができたのであり、約3年弱という長期にわたって完成した多数の住戸を放置しておくという、特別な事態に至ったのは、経済情勢を別にすれば、買い手のつかないような価格設定を行ったYに原因があることは明らかである。このような場合は、Yは、信義則上、Xらに対し、本件各売買契約を締結するときに、現時点で一般公募を行うことを考えていないことを説明する義務があるというべきである。にもかかわらず、Xらに対し、上記一般公募を直ちにしない意思がないことをまったく説明せず、XらがYの設定に係る分譲住宅の価格の適否について十分に検討したうえで譲渡契約を締結する機会を奪ったものといえる。

したがって、Yがこの説明をしなかったことは信義誠実の原則に著しく違反するものであるといわざるを得ない。そうすると、XらがYとの間で譲渡契約を締結するか否かの意思決定は財産的利益に関するものではあるが、Yの上記行為は慰謝料請求権の発生を肯認し得る違法行為と評価することが相当である。

(コメント)

今回の事案は、あっせん後直ちに一般公募する意思がないにも関わらず、その説明はありませんでした。そのため、あっせん後直ちに一般公募されるとの認識でいた住人が、マンション価格につき十分な検討をする機会を奪われた状況で購入の判断を迫られてしまったために、裁判所が慰謝料を認めました。

今後、マンションの建て替えが進んでいくことが予想されます。人生で最も大きな買い物とされますので、納得のいくまで説明を求めていくことが消費者にとって必要になってくるのではないのでしょうか。

コラム

～阿蘇deスイーツ～



先日、県外から友達が来たので、一緒に阿蘇へドライブに行ってきました。阿蘇で何をしようかと調べていると、「阿蘇deスイーツめぐり」というイベントの開催中ということを知り、利用してみることにしました。加盟店や道の駅等でチケット(3枚綴り500円)を購入すると、そのチケット1枚で各店舗のおすすめ商品1点と引換えることができます。500円で3店舗のスイーツを楽しめるお得なイベントです。大人気のイベントで既に8回目の開催。年々加盟店も増え、選べるスイーツの種類も豊富になっているそうです。観光しながら合間にスイーツも楽しみながら大満足。来年の3月末まで開催しているようなので、阿蘇方面に行かれる際には、是非、利用されてみてはいかがでしょうか？

(薄場事務所 高岡 愛)

司法書士日記

そろそろ寒さも本格化してくるじきですね。私は寒いのが大嫌いなので、冬はとても苦手です。でもそんな冬の強い味方が、「ゆたんぽ」です。昔ながらのトタンの湯たんぽとレンジでチンするタイプのを使用しているんですが、事務所でのパソコン作業中足元に置いておくと、とても快適です。昔ながらの湯たんぽは、とても暖かく、レンジで暖めるものは、チンするだけなのでとても楽ちんです。色々調べたところ、陶器のゆたんぽは保温性にとっても優れているそうです。今年の冬は、陶器製も仲間入りさせたいですね☆

(龍田事務所 司法書士 野口 芽久美)

お知らせ

~寄り添う支援で笑顔ふたたび~

当法人は、「NPO法人身近な犯罪被害者を支援する会」との連携を図っています。

ご質問、ご相談等ございましたら、当法人もしくは下記までご連絡ください。

TEL 096-341-8222

FAX 096-341-8333

命の絆・大切に、輝く命・永遠に

当法人は、「一般社団法人命の尊厳を考える会」との連携を図っています。

ご質問、ご相談等ございましたら、当法人もしくは下記までご連絡ください。

TEL 096-337-1251

FAX 096-337-3355

当法人では、継続的な相談にも対応できるよう、**顧問契約**の締結を行っています。会社・個人問いません。詳しくはお近くの事務所までお気軽にお問い合わせください。



司法書士法人ヒューマン・サポート法律支援センター

- 龍田事務所** 〒861-8006
熊本市北区龍田3丁目32番18号
TEL: 096-327-9989 FAX: 096-327-9799
- 清水事務所** 〒861-8066
熊本市北区清水亀井町16番11号
TEL: 096-346-3927 FAX: 096-346-4044
- 薄場事務所** 〒861-4131
熊本市南区薄場町46番地 薄場合同ビル内
TEL: 096-320-5132 FAX: 096-357-5710
- 健軍事務所** 〒861-2106
熊本市東区東野1丁目1番12号
TEL: 096-360-3366 FAX: 096-360-3355
- ホームページアドレス <http://www.hshsc2003.jp/>