



法エール

Vol. 69
H26. 9. 20



ご挨拶

「初体験」という言葉を聞いて皆さんはどのようなことを思い出されますか？若いときには、行動を起こせば初めての体験となることが多いと思いますが、50歳を過ぎれば、挑戦しようとする意欲がないと初めての体験ということはなかなかできないように思います。

私事で恐縮ですが、先月、その挑戦意欲をもって崇城大学市民会館の大ホールにて演歌を1曲歌う機会に恵まれました。

ある方の紹介があつてのことでしたが、数か月前から課題曲の入ったカセットテープ（CDではなく）をいただき、これを車中で聞きながら、特に本番前数日間は、ほぼ毎日これに聞き入っていました。歌詞を覚え、メロディとリズムに乗りながら何度も歌い、自分なりに完成させていきました。

本番当日、リハーサル（もちろん、これも初体験です。）がありましたが、時間が押していたこともあり、最初の数小節を歌う程度でした。音響が思った以上で、音程が少し外れていたように思いましたが、歌い始めれば練習した通りに歌えると思っていました。いよいよ本番を迎えます。ステージの袖から歩きながら、音に合わせてやりましたが、音程がやはり合いません。が、ステージ中央までできてしまい、今さらどうしようもありません。仕方なく、練習をしていた声よりも少し低い声で歌い始めました。結局、高い声も伸びず、最後まで、リズムに乗ることができませんでした。何が原因だったのでしょうか？どうも、原曲と私のためにキーを調整してくれたカセットに入った曲のキーとが違ったようでした。それなりに繕いましたが、やはり素人だということが実証されました。ということで、私の挑戦は、ひと夏の日の恥ずかしい体験として心にしまっておくことになりました。やはり、カラオケで歌うのが素人には丁度いいようですね。

それでは、今月の法エールもよろしく申し上げます。

（代表社員 大島 隆広）





終活への取り組み

～任意後見契約・財産管理契約・見守り契約～



前回までは、終活の一つともいえる「任意後見契約」について説明いたしました。今回は任意後見契約に関連するそのほかの契約についてご紹介いたします。

今のうちから誰かに財産の管理をお願いしたい！（財産管理契約）

まだ元気で判断能力も問題ない場合でも、今のうちから財産の管理をお願いしたいというときには、財産管理契約を結ぶこともできます。通常、任意後見契約を結んでも、実際に効力が発生するのは数年先であることが多いため、今のうちから支援を受けておきたい場合は、この財産管理契約を締結して、財産を管理する代理人を決めておくことができます。任意後見契約と財産管理契約は同じ人と結ぶことが一般的です。

任意後見契約と違い、任意後見監督人のように、財産を管理する代理人をチェックする人がいませんので、定期的に本人に財産の状況などを報告する必要があります。

このように、継続的に関わりあいを持つことにより、将来、任意後見契約の効力を発生させるタイミングを図ることができます。

財産は自分で管理したいけど、全く支援がないのも不安・・・（見守り契約）

まだ元気で判断能力も問題ないので、しばらくは自分の財産は自分で管理しておきたい。けれども、任意後見契約を結んでも、判断能力が低下したかどうかを誰が確認するのでしょうか？そのような場合には、「見守り契約」を結ぶことができます。財産はまだ自分で管理しておきながら、定期的に訪問したり、電話をしたりして、継続的な関わりあいを持ち、任意後見契約の効力を発生させるタイミングを図ることができます。生活における不安や悩みごとなどの話をしながら、将来、任意後見契約の効力が発生したときに、本人との信頼関係を築いておくことにより、任意後見人としての仕事をスムーズに行うことができます。

これまで説明してきた「任意後見契約」や「財産管理契約」、「見守り契約」は、終活を考える上で、知っておいたほうが良い契約と言えます。実際に利用する場合には、十分に契約の内容を検討する必要がありますので、当法人やお近くの司法書士、弁護士にご相談されることをお勧めいたします。

判例紹介

マンションの前所有者が滞納した管理費等の負担
大阪地方裁判所 平成21年7月24日判決

（事件の概要）

建物の区分所有等に関する法律3条に基づくマンションの管理組合が、分譲マンションの1室について、管理費等を延滞していたかつての所有者から購入した者およびそこからさらに買い受けた者に対し、同法8条により、マンションの区分所有者全員のために滞納していた管理費等の支払いを求めた事案である。

（裁判所の判断）

当該居室の購入者（特定承継人）も、前所有者（以下「前主」）の延滞分の支払義務を負うとしたうえで、（1）管理規約に定められた個人の上下水道料金等を前主が延滞していた場合、その義務も購入者らに及び、（2）前主からマンション購入後転売した中間取得者も前主の延滞分支払義務を免れることはなく、（3）これらの購入者は民法148条にいう時効中断の効力が及ぶ承継人に当たり、かつ民事訴訟法115条1項3号により確定判決の効力が及ぶ口頭弁論終結後の承継人に当たるとして、管理組合の請求を全部認容した。

（コメント）

中古マンションを購入する場合、前主が管理費や水道料金等を滞納していたら、購入者もその滞納金を支払わなければなりません。そのため、中古マンションを購入する際には、管理組合へ、管理費滞納がないかを確認する必要があります。

本判決では、中間取得者についても、滞納金の支払義務があるとしており、一度マンションを取得した以上は、すぐに売却したとしても、滞納金からは逃れられず、大変厳しい判決となっています。

これから、消費税が上がると、中古住宅の需要が高まってくることが予想されますが、マンション購入の際にはご注意ください。



司法書士日記



当法人とも関わりのある日創研熊本経営研究会主催で、11月25日19時より経営に関するセミナーが開催されます。講師は、ネットヨタ南国の横田相談役です。この会社は、12年連続で、顧客満足度全トヨタ販売会社中1位という、輝かしい実績をお持ちです。

お客様に何を売るのか？経営のヒントがたくさんつまったセミナーになると思います。

ご興味のある方は、当法人薄場事務所井上までご連絡ください。

（薄場事務所 司法書士 井上 勉）



コラム

ビオトープ♪

我が家には、小さめのビオトープがあります。

単にプラスチックの大きめの箱に水を張り、メダカを数匹放している程度の物ですが、2年前の春からそこで2鉢の睡蓮も育てるようになりました。

でもこの睡蓮達、葉っぱは沢山育つのに花がつく気配が全く無し。

業を煮やして、今年の春にホームセンターへ相談に行き、勧められるまま栄養剤を投入したところ、初めて我が家で3輪の黄色い花を拝むことができました。

やはり専門家の意見を聞いてみるのは大切なことですね。

来年は2鉢とも花が見られることを期待して、準備をしたいと思います。

(薄場事務所 永井 友美子)

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