



KAIRO BIMONTHLY

海路隔月版

新年のご挨拶

所長・弁護士 山下江



新年あけまして
おめでとうございます。

少子化による国内需要の減退、円高による輸出企業の減益などの構造的な問題により、日本の経済は今ひとつのところをさまよっております。また、無差別殺傷事件や虐待など悲惨な事件に見られるように、日本人の心も病んでいるのではと思っております。

どのような社会経済制度・政策が、人々の生活を豊かにし、人々の心を和ませるのか、考えずに

はいられないものです。ハーバード白熱教室で有名となったマイケル・サンデル教授のいう「これからの正義」もその一つだろうと思います。

マクロ的にはこのような問題意識を持ちながらも、弁護士としては、企業法務を初めとしたミクロ的な個々の問題の解決に全力で対応して行きたいと思っております。

皆さまが、うさぎのように新たな飛躍への挑戦を行い、新しい年を切り開いていくことを祈念し、さらに、皆さまと企業のご発展を祈念して、新年のご挨拶とさせていただきます。

弁護士 ON・OFF

第 4 回

弁護士 稲垣洋之

ほぼ年に一度、北海道旅行に行っています。

弁護士になる前の司法修習期間(裁判官、検察官、弁護士になるための研修期間)のうち1年間は札幌で過ごし、当時の友人たちが多く札幌に残っているため、ちょくちょく顔を見に行っています。

北海道名物という、何を想像されるでしょうか。ラーメン、お寿司、ジンギスカンなどなど、数え上げればきりがありません。広島ではあまり馴染みがないかもしれませんが、スープカレーも美味しいです。専門店もたくさんありますので機会があれば試してみてください。

また、札幌市内だけではなく、レンタカーを借りてあちこちへドライブすることもあります。修習生時代に訪れたことのある場所にあらためて行ってみたり、行ったことのない観光地まで足を伸ばしてみた

り。広い北海道なので、目的地には事欠きません。

食、遊とも季節を問わず楽しめる北の大地ですが、最近夏に行くようにしています。気温が低いうえにあまりジメジメしていないため、暑いのが苦手な私にとっては、現実逃避できる貴重な数日間となっています。

もともと、広島空港に戻ってきたときの蒸し暑さで一気に現実を引き戻されてしまいますが…。



羊ヶ丘展望台にて



弁護士 山下江の「実務に役立つ企業法務の基礎」第4回

契約の種類とその効果(1)

なぜ、契約の種類を検討が必要か。

後に述べるように、契約には13種類の典型契約があります。なぜ「典型」という表現をするかというと、現実の取引現場における契約では、13種類の各典型契約に類似した契約やいくつか典型契約の要素を併せ持った契約などの様々なものがあるからです。

そして、13種類の典型契約は、それぞれ契約成立の要件が異なっており、それぞれ契約成立が認められたときに生じる法律効果が異なることとなります。

すなわち、ある典型契約の成立が認められた場合、一方の当事者は相手方に対しその契約成立の法律効果として、ある請求権が認められることになるのですが、その契約が違う種類の契約だと認定された場合には、同請求権は認められないという状況が生じることになります。

だから、各典型契約の意味やその成立要件を正確に把握し、そこから生じる法律効果を理解することは、実務においても極めて重要なことであるということになります。

13種類の典型契約

13種類の典型とは、売買契約、消費貸借契約、使用貸借契約、賃貸借契約(以上3つを貸借契約と言います)、請負契約、委任契約、寄託契約、贈与契約、交換契約、雇用契約、組合契約、終身定期金契約、和解契約の13個です。

売買契約について

まず、みなさんにもっともなじみの深い「売買契約」です。

その意義は、売主が財産権を移転すること、買主がその対価として代金を支払うこと(両意志の合致)を要素として成り立つ契約です。

売買の対象となる「財産権」すなわち目的物ですが、財産的価値があり、譲渡性があれば、所有権に限らず、地上権、債権、無体財産権、株式、手形なども含まれます。また、他人に属する財産権を売る契約も有効です(「他人物売買」といいます)。

その対価ですが、金銭でなければなりません。金銭以外の財産権の場合は、「交換契約」となります。代金額は原則として当事者同士で自由に決定できますが、高額過ぎる場合(暴利行為)は、公序良俗違反として無効となる場合があります。



二重売買

財産権が二重にあるいはそれ以上の数の相手方に対し譲渡された場合の問題です。二重譲渡があった場合に、相容れない他の譲受人に優先するための要件のことを「第三者対抗要件」と言います。第三者対抗要件は、売買対象物が不動産の場合は登記、動産の場合は引渡し、債権の場合は確定日付のある通知の到達となります。



不動産売買契約の注意点

購入した不動産が実際に使えなくては意味がありませんので(投資用の購入は除く)、次の諸点に注意してください。

①まず、登記簿謄本を確認します。甲区では所有権や差押えの有無などを、乙区では担保権の設定などを確認します。

②現地ないし現物を見て、公図などと照合します。地番、境界、占有関係を確認します。

③土地の場合には、登記簿上の地積と実測の

違いに注意が必要です。特に売買価額を実測の面積で決めるときは要注意です。

④公法上の規制(市街地調整区域、農地など)の有無を確認する。

⑤建物所有者と土地所有者が異なるときの建物売買においては、土地所有者の承諾(借地権の譲渡)が必要となります。

⑥マンションの区分所有権建物の売買のときは、専用部分のみならず、共用部分にも注意をする必要があります。

事務局コラム 第4回 「島根旅行」

K. K

先日、島根へ旅行しました。まずは流行のパワースポット、出雲大社へ。良縁に恵まれるよう、必死に(笑)祈願しました。前日までは神在祭という行事があり、全国の神様が集まっていたそう。一日遅れだったため、ちょっと残念。

その後、日本酒とともにお蕎麦をいただき、続いて島根ワイナリーへ。そこでは無料試飲コーナーがあり、さまざまなワインを堪能することができました。

と、ここまではよかったのですが、ここからいっつかハプニングが…。

アルコールを摂取してちょっと良い気分になり油断していたのか、購入していたお土産などを外のベンチに置いたままその場を離れてしまい、戻ってみると、なんとお土産物が置き引きされていました。

トホホと思いながら帰りのバスに乗り込んで、事前に購入していたバスのチケットを確認しようと思ったら……チケットが、ない……。

どこで無くしたのかはさっぱり不明でしたが、悪いことって重なるものですね。良い勉強になりました。悪いことが続いたので、きっとこれから大きな福が訪れるのだと期待しておくこととします。出雲大社の神様、よろしくです！



出雲大社



法律事情なう

◆セミナー開催のご案内

山下江法律事務所では、年 3 回、1、5、9月の第 4 火曜日 18 時 30 分～2 時間の企業法務セミナーを開催します。皆様のご参加をお待ちしております。

・第 1 回:1 月 25 日 講師 弁護士 山下江

「残業代請求への対応について」

日 時:1 月 25 日(火)18:30～20:30
会 場:八丁堀シャンテ(広島市中区上八丁堀 8-28)
受講料:顧問会社様 無料(複数名可)
一般 1 名様につき 5,000 円

詳細、お申込みは当事務所ホームページをご参照ください。トップ>お知らせ>企業法務セミナー情報

・第 2 回:5 月 24 日 講師 弁護士 山下江

「取締役の経営責任と企業の社会的責任(CSR)」

・第 3 回:9 月 27 日 講師 弁護士 山下江

「中小企業と独占禁止法」

◆FM ちゅーピー(76.6MHz)ラジオ番組

「なやみよまるく～江さんの何でも法律相談」

1 月 3 日より、毎週月曜日 15:30～15:40 で、当事務所所長山下江が法律問題に関するリスナーの皆さんのお悩みにお答えします。

◆ひろしまフードフェスティバル 2010 に協賛

昨年 10 月 30、31 日に広島城と中央公園周辺で開催されたひろしまフードフェスティバルに出展しました。なぜ、法律事務所がフードフェスタ

に！？その秘密は、山下江ブログにて。

ブログ「なやみよまるく」11/1「ひろしまフードフェスティバル 2010」

◆広島キャンパスフェスティバル 2010 に協賛

昨年 11 月 21 日、広島県内 14 大学の学生約 40 名が企画・運営した広島キャンパスフェスティバル 2010 に所長の山下が理事長を務める NPO 法人広島経済活性化推進倶楽部が協賛しました。会場の中央公園で女子学生がつくった揚げパンを美味しくほおぼる所長の映像が NHK 広島の方のニュースで流れたとか。

ブログ「なやみよまるく」11/21「広島キャンパスフェスティバル 2010」

◆所長が広島 FM と RCC ラジオに生出演

昨年 11 月 9 日には広島 FM に、同 25 日には RCC ラジオに、所長の山下が生出演しました。番組内では、交通事故での保険会社との示談に弁護士が介入すると、損害補償額が増額する可能性が高いことを説明させて頂きました。

交通事故問題について解説した小冊子もご用意しております。ご入用の方はお申し付けください。

ブログ「なやみよまるく」11/10「HFM(広島FM放送)に生出演」

ブログ「なやみよまるく」11/25「3 回目ラジオ生出演(RCC)」

◆専門家紹介サイト「マイベストプロ広島」に登録

中国新聞社運営の専門家 web ガイドに所長の山下が登録、取材記事も掲載されています。是非、ご一読ください。

ブログ「なやみよまるく」11/26「マイベストプロ広島」



山下江法律事務所

Yamashita Ko Law Office

〒730-0012 広島市中区上八丁堀 4-27 上八丁堀ビル 703

営業時間：平日 9 時～18 時

TEL: 0570-008450 / FAX: 0570-008455

電話受付：平日 9 時～21 時、土曜 10 時～17 時

相談時間：月曜 9 時～21 時（夜間相談有り）、火曜～金曜 9 時～18 時、土曜 10 時～17 時

※上記以外の時間帯でも対応可能な弁護士がいれば、相談時間を設定しますので、まずはお電話ください。

E-MAIL: info@law-yamashita.com メール受付：年中無休 24 時間対応