

Legal professional corporation 27
2016.03 vol. GRACE
News Letter

CONTENTS

● 法改正コラム	民法改正 ー賃貸借契約(2)ー	弁護士 大武 英司
● 知的財産権コラム	商標権 ー商標権の効力が及ぶ範囲(1)ー	弁護士 森田 博貴
● 家事コラム	遺産分割の諸問題③ ～不動産の評価と分割方法～	弁護士 茂木 佑介
● グレイス・ニュース	セミナー開催のお知らせ/事故専門部からのお知らせ	
● 事務員紹介	「お客さまを全力でサポート致します」	事務員 碓井 晶子

TOPICS ✨ 法改正コラム

第13回 民法改正
ー賃貸借契約(2)ー

弁護士
大武 英司



今月も、先月に引き続き、賃貸借契約に関する重要な改正点について触れさせて頂きます。今回は賃貸借契約の問題のうち、「転貸」についてご説明致します。

「転貸」とはいわゆる「また貸し」のことを指します。例えば、A(貸与人)がB(賃借人)に建物を貸していたところ、BがC(転借人)にその建物を貸すことを言います。民法は「賃借人は、貸与人の承諾を得なければ賃借物を転貸することができない」と定めております。つまり、Aの承諾のないままBがCに転貸すること(「無断転貸」といいます)は不適法であり、AはBに対して賃貸借契約を解除できるだけでなく、Cに対して賃借物の返還(明渡し)を求めることができます。言い換えれば、また貸しをしたBはAから契約を解除されるだけでなく、Cに対しても迷惑をかける結果となる訳です。

それでは、ここからはBがしっかりAの承諾を得てCに転貸した場合を考えます。

仮にBが適法に転貸したとしても、AB間の賃貸借契約が別の事情で解除された場合にCはそれでもAから目的物を借り続けることができるでしょうか、という問題です。

この問題について、現行民法には明確な規定がありませんでしたが、判例が存在していたため、その判例

の考えを改正民法で明文化することとなりました。具体的には、Bが賃料不払いなどの債務不履行によりAから契約を解除された場合と、AB間の合意により解除された場合で、Cの立場が区別されることとなります。

考え方としては、次のとおりです。すなわち、CはAが転貸を承諾している以上、適法な転借人として保護されなければなりません。他方で、Bが債務の不履行(例えば、Aに対する賃料不払い)となっている場合にまでCの保護を優先して、AがBとの契約に拘束されたとしたのでは、むしろAに酷といえます。

そこで、ABが賃貸借契約を合意解除した場合にはCは返還義務を負わず、Bの債務不履行によってAB間の賃貸借契約が解除された場合にはCは返還義務を負うこととしました。

いずれにしても、転貸は複雑な法律問題となりますので、是非とも細心の注意を払ってください!

第5回 商標権 – 商標権の効力が及ぶ範囲(1) –

弁護士
森田 博貴



1 はじめに

今月は、商標権の効力が及ぶ範囲、特に「類似」という概念についてお伝え致します。

「類似」は、商標権を理解する上で重要なポイントになりますので、今回から複数回に渡って取り上げさせていただきます。

2 商標権の効力とその範囲

まず、商標権のおさらいですが、商標権は、特許庁に商標登録の出願を行い無事登録に至った場合に初めて生じる権利です。

この商標権の効力として、商標権者は、他者が当該登録商標と同一もしくは類似の商標を使用した場合（商標権侵害が行われた場合）、その使用を差し止め、当該侵害行為によって被った損害の賠償を求めることができます。ポイントになるのは、こうした商標権の効力が、登録商標と同一の範囲に限られず、「類似」の範囲にまで及ぶという点です。

3 類否判断の基本枠組み

(1) 以下では、商標が類似するか否かの判断方法についてお伝え致します。

(2) まず、基本的な判断枠組みですが、類否判断は、①標章（文字・図形・記号等）が同一もしくは類似するか、②指定商品・役務が同一もしくは類似するか、という2段階構えで判断されます。

商標の登録が、標章と指定商品・役務の組み合わせで行われることは既に述べたとおりですが、①標章の同一もしくは類似、②指定商品・役務の同一もしくは類似といった①及び②のいずれをも満たす場合に初めて「類似」と判断されます。

たとえば、弊所は、平成25年2月1日より、「グレイス」という標章を用いたサービスの提供を開始しました。その

一方で、「グレース」という標章が、1979年1月30日に既に「王子ネピア株式会社」により商標登録されています。「グレイス」と「グレース」は非常に紛らわしいですが、では、弊所は、王子ネピア（株）の登録商標の類似商標を利用したとして同社の商標権を侵害したことになるでしょうか。答えは、NOです。なぜなら、王子ネピア（株）の登録商標「グレース」は指定商品を「第16類 紙類」と登録されているのに対し、弊所は「グレイス」の商標を指定役務「第45類 訴訟事件その他に関する法律事務」として使用しているところ、上記①の類似が認められても、②の類似が認められないからです。

(3) 以上をまとめますと、商標が類似と判断される場合は、以下のように区分けできます。

- A 標章が同一で、且つ、商品・役務が類似
- B 標章が類似で、且つ、商品・役務が同一
- C 標章が類似で、且つ、商品・役務が類似

4 称呼・外観・観念による類否判断

類否判断の基本枠組みは、既に述べました。ここからは、各論に移ります。

先ほど私は、「グレイス」と「グレース」の標章が類似すると述べましたが、これはなぜでしょうか。

「グレイス」と「グレース」ではその称呼が紛らわしいからです。

標章の類否を判断する場合、原則的に、称呼・外観・観念から判断し、このうちの1つでも紛らわしい場合には類似と判断されます。呼び方が紛らわしかったり、見た目が紛らわしい場合には、消費者をして出所混同をきたし、商標法の目的とする商標権者の商標に対する信用や需要者（消費者）の利益に害を与えるからです。

この称呼・外観・観念による類否判断については、次回コラムの際に引き続き解説させていただきます。

第4回 遺産分割の諸問題③ ～不動産の評価と分割方法～

弁護士
茂木 佑介



遺産分割の際に皆さんが一番苦労されるのが不動産です。現金や預貯金であれば、各相続人の相続分に応じて分割するのはそれ程難しいことはありませんが、不動産を単純に相続分に応じて分割することは容易ではありません。今回は、遺産分割において不動産が分割の対象となる際にしばしば問題になる点について解説をさせていただきます。

まず、不動産を分割するにあたっては、当該不動産の金額をいくらと評価するかが問題となります。現金や預貯金と異なり、不動産は、評価する時期や方法によって金額が大きく異なる場合があります。

不動産の評価方法については、通常、当事者間において形成された合意に基づいて評価することが一般的です（なお、合意が形成されない場合は、最終的に裁判所を通じて正式に不動産鑑定を行います）。もっとも、不動産評価の資料には、①固定資産評価額、②相続税評価額（路線価方式、比準方式）、③公示地価、④基準値標準価格などがあり、必ずしも一つの資料に基づいて判断されるものではありません。各資料によって特徴が異なっており（例えば、一般的に固定資産評価額は公示地価の約7割、路線価は公示地価の約8割などと言われています）、当該当事者の立場や、当該不動産の状況に応じて、提出すべき資料については厳密に検討する必要があります。

以上の経緯を踏まえて不動産の評価額が定まったとしても、次に当該不動産をどのように分割するかが問題となります。遺産分割の方法には、①個々の物を各相続人に取得させる「現物分割」、②ある相続人にその相続分を超える遺産を現物で取得させ、代わりにその相続人に、相続分に満たない遺産しか取得しなかった相続人に対する債務を負担させる「代償分割」、③遺産を売却してその売却代金を分割する「換価分割」、④遺産の全部又は

一部を、具体的相続分に応じた共有によって取得する「共有分割」の4種類があります。

不動産の場合、相続分に応じて①現物分割ができることは困難である為（相続人の取得する遺産の価額とその具体的相続分とで過不足が生じる為）、②代償分割の方法によることが多いです。もっとも、代償分割をするには、債務負担を命じられる相続人に資力のあることが要件となる為（大阪高決平成3年11月14日・家月44巻7号77頁）、資力に問題がある場合はこの方法を取ることが出来ません。その際は、③換価分割の方法（任意売却又は競売）によりますが、土地の状況（田畑、山林等）によっては売却が極めて困難なケースもございます。以上①乃至③の分割方法を検討した結果、それでも分割が困難な場合は、やむを得ず④共有分割の方法によりますが、同分割方法は、後に共有物分割の手続が行われたり、多重相続により持分権者が増加し、解決が困難になるというリスクがあります。

いずれにしても、不動産の分割においては、評価方法や分割方法の点で非常に専門的な判断を必要とします。後悔のない分割を行う為にも、不動産の分割を伴う遺産相続でお悩みの方は、遺産分割案件を多数取り扱っている当事務所にご相談ください。

\ 法人・事業主向け /

セミナー開催の
お知らせ全3回を予定しております「労務対策徹底強化セミナー」第1回の開催日が迫って参りました！
お誘い合わせの上、奮ってご参加くださいませ。3回で
全て分かる！ 労務対策徹底強化セミナー

第1回

「会社を悩ます社員の解雇をめぐるトラブルと対策」



開催日時 4月26日(火) 18:30～20:30 講師 大武 英司 (当事務所弁護士)

会場：ソラリア西鉄ホテル鹿児島7F「HIMAWARI」 参加費：10,000円 顧問先様は参加費無料!!

以下の事項に1つでもあてはまる場合は要注意です!!

 始末書を書かせていない 雇用契約書を交付していない …等、詳細は同封のパンフレットをご覧ください

参加申込

同封のパンフレット下部の必要事項を明記の上、FAXにてお申し込みください。
または、お電話にてご連絡くださいませ。(☎ 099-822-0764 セミナー担当：宮原)

\ 事故専門部からのお知らせ /

ホームページ
続々更新中！

昨年の解決事例を続々と掲載しております。当事務所の実績をご覧ください。

WEB <http://www.kagoshima-kotsujiko.com/630/>

事務員コラム

事務員紹介欄

碓井 晶子

東京都内の大学を卒業後、夫の実家のある鹿児島に今年の1月から移転致しました。お休みの日は夫とゴルフをしたり、美味しいお店巡りをしたりしてのんびり過ごしています。



お客さまを全力でサポート致します。

初めまして。

現在、企業法務部に所属しております。

今年の1月にグレイスに入所して、早2か月が経ちました。

私は、主に企業法務部で扱っている訴訟や、破産申立業務のサポートをさせて頂いております。法律事務所というと、「堅苦しくて、難しい言葉が飛び交う場所」というイメージが強いことかと思いますが、少しでもそのイメージを払拭できるよう業務に励む所存です。

グレイスに入所して2か月とまだ日は浅いですが、入所して感じたことは、グレイスの所員は目の前の業務に全力で取り組んでいることです。

私自身も、目の前の業務一つ一つを全力で、丁寧に取り組んで参ります。
今後ともよろしくお願ひ申し上げます。司法試験合格者という経歴を持っている彼女は、企業法務部で即戦力として活躍しています。
澁刺とした明るいキャラクターも魅力的で、所内に活気をもたらしてくれるムードメーカーの1人です。

事務局長から見た碓井さんはこんな人!



ご存知ですか

弁護士法人グレイスに「ブログ」があるのはご存知ですか？

《弁護士ブログ》法律に関する記事や、弁護士のプライベートでの出来事など
<http://ameblo.jp/kote-law/>《事務局ブログ》事務員のプライベートでの出来事、事務所の業務風景、雑学など
<http://ameblo.jp/kotegawalaw-stuff/>アメブロ 弁護士法人グレイス
(当事務所HPからもアクセス可)

全ては依頼者の最大の利益の為に

契約書、債権回収、労務問題、会社法の相談、また、事故や離婚の相談なども幅広く対応します。

法律相談のご予約はこちら！
新規予約専用ダイヤル

☎ 0120-100-129

受付時間：平日9:00～18:30
※緊急案件については土日でもご対応
できる場合があります弁護士法人グレイス
E-mail info2@grace-law.jp
<http://www.kotegawa-law.com>〈鹿児島事務所〉
〒892-0828 鹿児島市金生町1-1 7F 7F 7F
Tel 099-822-0764 Fax 099-822-0765〈東京事務所〉
〒106-0031 東京都港区西麻布3-2-43 西麻布3243
Tel 03-6432-9783 Fax 03-6432-9784