



皆様の生活にも関わる、知っているときっと役に立つ情報をお届けします

第22号 令和3年7月 発行



A COLUMN ～記事～

「ホームページでの集客」～完全非接触での販促活動

感染症の影響が長く続くこのご時世、色々なところで非接触やデジタルということが叫ばれています。外食産業など、どう考えても非接触なんか無理だろうと思われるような業種でも、非接触の販売により大きな利益を計上している会社さんもあり、大きな驚き・畏敬の念とともに、発想の転換の重要性を改めて思い知らされました(このような会社さんを模範として、他の会社・事業主も工夫を凝らして商売をすべきだとは思いますが、同じ土俵に立っていない人・組織がそれを言うのも、何か違うなとは思いますが)。

我々の業界でも、販促活動からお客様に対する接客までデジタル化・非接触化が進んでいます(但し、どうしてもデジタル化・非接触化が許されないところもあります)。販促活動において、非接触の方法として最も簡単なのはホームページによる集客です。実際、最近ホームページの数が増えたような気がします(すいません、あくまで感覚です)。

当事務所も、開業当初からホームページをインターネット上に掲載しており、今までに何件かホームページを通じて集客がありました。しかし、ホームページによる集客は、当初の想定より上手くいっていないというのが実のところ。やはり、ホームページだけでなく、それと同時に何をするかということが重要になってくるのだと思います。

同業他社の事務所さんを見ると、ホームページの他に、ダイレクトメールなどを行っているところや、郵便局など人が多く訪れるところに、広告を出しているところもあります。当事務所では、どのようなことをやろうか迷っていたところ、先日、野々市市内に大型ビジョンを設置するので、そこに広告を出しませんかという営業の方がいらっしゃいました。どのくらいの効果があるかも読めないため、資料だけ預かり帰って頂きましたが、広告を出すかどうか、まだ思案中です。

当事務所は、従業員もいないため、何をすることも私の独断で可能ではありますが、当たり前のことですが、重視するのは費用対効果です。もちろん、目先の利益はあまり気にしません。長い目で見て利益を出せるか、また集客が成功したときに、当事務所がその仕事をこなせるかということをよく考え、今後どのように集客を行うかを考えたいと思います。



EXPLANATION ～解説～

土地の時効取得～消滅時効に比べて期間が長い

最近、土地の時効取得を考える場面が数回ありました。一度は、国有地の払い下げに関連して、一度は、山林の所有権に関してです。時効消滅は、一定期間が経過することで、債務などが消滅するというものですが、時効取得はその逆で、一定期間の経過により、所有権などの権利を取得することが出来るというものです。時効取得について規定した民法162条には下記のように定められています。

- 1項: 20年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その所有権を取得する
- 2項: 10年間、所有の意思をもって、平穩に、かつ、公然と他人の物を占有した者は、その占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったときは、その所有権を取得する。

この条文を見ると、「所有の意思」「平穩」「公然」というのが最低限の要件となるのが分かります。これらの要件について、章を改めてご説明させていただきます。

1. 「所有の意思」・「平穩」・「公然」とは

「所有の意思」とは、字のごとく所有の意思をもっているということです。所有の意思をもった占有を「自主占有」とも呼びますが、この自主占有は、占有という事実だけで推定されます。仮に裁判となった場合、時効取得を否定する側が自主占有を否定する立証責任があります。

「なんだ。それなら占有をしていればいいんだ」と考える方もいるかもしれませんが、「賃貸借」「使用貸借」「寄託」などでは、自主占有は認められません。なので、たとえ何十年間もの間、賃借人として占有し続けていても、所有権は取得できません。

「平穩」とは、占有者がその占有を取得するについて、暴行脅迫などの違法強暴の行為を用いていないことを言います。

「公然」とは、真正の権利者に対して占有の事実をことさら隠蔽しないことを言います。

「平穩」「公然」も、所有の意思と同じく推定されます。

2. 時効取得の占有期間

民法162条1項にありますとおり、時効取得が認められるための占有期間は、基本的に20年間です。しかし、2項には、「占有の開始の時に、善意であり、かつ、過失がなかったとき」には、10年間の占有でよいと規定されています。

このうち、善意は推定されますが、無過失については推定されません。なので、無過失については、時効取得を主張する側に立証責任があります。

3. 土地の時効取得による所有権移転登記に必要となる書類

時効取得であっても、所有権移転登記をする場合に必要となる書類は、通常の売買などの場合と同様です。しかし、時効取得が裁判手続きを経て認められた場合、所有権移転登記に必要となる書類は、下記のようになります。

- ①. 判決書正本(確定証明書付き)
- ②. 取得者の住民票
- ③. 委任状(手続きを依頼する場合)

判決書正本を添付した場合、前所有者の印鑑証明書や権利証は不要となります。

ご不明な点がございましたら当事務所へお問い合わせください。

司法書士・税理士・行政書士久田事務所

司法書士・税理士・行政書士
久田事務所
〒921-8812
野々市市扇が丘9番20号
扇が丘ビル106
TEL : (076) 227-8019
FAX : (076) 227-8061



〈業務内容〉

| | |
|-------|--------|
| 不動産登記 | 成年後見 |
| 相続手続 | 裁判書類作成 |
| 遺言作成 | 破産 |
| 商業登記 | 債務整理 |
| 定款認証 | |

当事務所では、随時「登記・相続・債務整理の無料相談」を実施しています
当事務所への質問・業務依頼・相談予約は電話又はメールでお願いします

☎ info@hisada-office.jp

http://www.hisada-office.jp/