

相続法の改正 —配偶者居住権の創設等—



小山 嘉信

長島・大野・常松法律事務所
弁護士

1. はじめに

相続に関する法制(いわゆる相続法)について、今般、平成30年7月6日に「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」(平成30年法律第72号)^{注1}及び「法務局における遺言書の保管等に関する法律」(平成30年法律第73号)が成立し、7月13日に公布された^{注2}。

相続法は、昭和55年以来、約40年間に渡って実質的な見直しがなされてこなかったが、その間に少子高齢化が著しく進展するなど社会経済情勢は大きく変化しており、高齢化の結果として、相続時点

において配偶者が高齢であるケースが多くなってきている。そのため、特に高齢となりがちな、残された配偶者の生活に配慮する必要性が高まった^{注3}こと等を踏まえ、今回の相続法の見直しが行われたものである^{注4}。

今回の改正の内容は多岐に渡るが、上記の改正の趣旨も踏まえ、配偶者保護のための方策、遺言の利用を促進するための方策、相続人を含む利害関係人の実質的公平を図るための見直しの3点に大きく分類することができる。このうち、不動産関連業務との関連では、配偶者保護のための方策のうち、相続開始後に配偶者が不動産に居住することを認

注1

本稿において記載されている条文番号は、別途明記されている場合を除き、改正後の民法の条文を指している。

注2

改正法は、原則として、公布の日から1年を超えない範囲内において政令で定める日から施行される。但し、例外もあり、例えば、配偶者の居住権等については、公布の日から2年を超えない範囲内において政令で定める日とされている。

注3

一方、配偶者以外の典型的な相続人である子供については、高齢化の結果、相続時点においてある程度の年齢に達していて経済的に自立していることも多くなっており、また、少子化により子供の数が減少した結果として、相対的に1人の子供の相続割合が高まってきていることから、相続における子供の保護の必要性は相対的に低くなってきていると考えられる。

注4

相続法の見直しが検討された直接のきっかけは、嫡出でない子の相続分を嫡出子の2分の1としていた当時の民法の規定が法の下での平等を定める憲法第14条第1項に違反するとの判断が示された最高裁平成25年9月4日決定である。かかる民法の違憲状態を解消するために改正の検討が開始されたが、その過程で配偶者保護の観点から相続法制を見直す必要があるという問題提起がなされ、今回の改正全般に至る検討が進められた。

める新たな法定の権利である配偶者居住権等の創設が特に大きな影響を及ぼすと考えられる。そこで、本稿では、配偶者居住権等の具体的内容及び既存の典型的な不動産利用権である賃借権との比較を中心に、改正法の内容を紹介することとしたい。

なお、本稿のうち意見に亘る部分は、筆者の個人的見解であり、筆者の所属する法律事務所の見解を述べたものではないことにご留意頂きたい。

2. 配偶者の居住権

(1) 現行法の規律

被相続人所有の建物に配偶者が同居している状態で被相続人が死亡して相続が発生した場合、配偶者は、それまで居住してきた建物に引き続き居住することを希望するのが通常であり、住み慣れた居住建物を離れて新たな生活を開始することは大きな負担となると考えられる。この場合において、配偶者が当該建物を明け渡さなければならないとする^{注5}、高齢の配偶者の保護に著しく欠けることになる^{注6}。そのため、現行法の下では、最高裁平成8年12月17日判決(民集50巻10号2778頁)の法理により、配偶者が被相続人の許諾を得て被相続人所有の建物に同居していた場合は、特段の事情のない限り、被相続人と配偶者との間で、相続開始時を始期とし、遺

産分割時を終期とする使用貸借契約が成立するものと推定されている。もっとも、第三者に居住建物が遺贈されてしまった場合や被相続人が反対の意思表示した場合等はかかる使用貸借が推認されず、配偶者の居住が保護されないことになる。これでは配偶者の保護として十分ではないと考えられるため、改正法により、配偶者の居住権が法律上明示的に創設されたものである。

(2) 配偶者居住権等の具体的な内容

改正法により創設された配偶者の居住権には、配偶者居住権と配偶者短期居住権の2種類がある。

ア 配偶者居住権

配偶者居住権(第1028条)とは、相続開始時において被相続人所有^{注7}の建物に居住していた^{注8}配偶者が、原則として終身の間、当該建物を無償で使用収益することができる権利である。その法的性質については、法律上は特に規定されていないが、賃借権に類似する法定の債権であると考えられている。

配偶者居住権は相続により当然に発生するわけではなく、遺産分割^{注9}や遺贈によって成立するが、一旦成立した以上は、原則として配偶者が生存して

注5

配偶者が被相続人の許諾を得て被相続人所有の建物に居住していた場合は、配偶者は、相続開始前は被相続人の占有補助者として当該建物に居住していることになるが、被相続人の死亡により、その占有補助者としての資格を失うことになる。

注6

配偶者が従前居住していた建物に住み続けたいという希望を有する場合には、配偶者が当該建物の所有権を相続する方法も考えられるが、その場合、居住建物の評価額が高額となり、配偶者がそれ以外の現金等の相続を受けることができなくなってしまう、その後の生活に支障を来す場合が生じ得ることになる。

注7

被相続人が相続開始の時に居住建物を配偶者以外の者と共有していた場合は、配偶者居住権は成立しない。

注8

「居住していた」とは、配偶者が当該建物を生活の本拠としていたことを意味する。したがって、例えば、相続開始の時点で配偶者が入院や出張等の事由により物理的には当該建物にはいなかった場合であっても、家財道具が当該建物に存在しており、対象となる事由の解消後には当該建物に戻ることが予定されていた場合等、生活の本拠としての実態を失っていないと認められる場合には、「居住していた」という要件を充足することになる。

注9

遺産分割の請求を受けた家庭裁判所は、①配偶者が配偶者居住権を取得することについて共同相続人間に合意が成立しているとき、又は②配偶者居住権の取得を配偶者が希望することを家庭裁判所に申し出た場合において、居住建物の所有者の不利益を考慮してもなお配偶者の生活を維持するために特に必要があると認めるときは、配偶者が配偶者居住権を取得する旨を定めることができる。

いる限り存続する^{注10}。

配偶者居住権の対象となるのは、配偶者が実際に居住していた部分に限られず、居住建物全体が対象となる。配偶者は、善管注意義務を負い、居住建物の従前の用法に従って^{注11}、自ら居住するだけでなく、居住建物の収益を行うこともできるが、居住建物を第三者に使用させるには所有者の承諾を取得する必要がある^{注12}。所有者の承諾を得ずに居住建物を第三者に賃貸した場合等、一定の場合には、所有者は催告の上で配偶者居住権を消滅させることができる^{注13}。また、配偶者居住権は譲渡することができない^{注14}。

配偶者は、居住建物の使用収益に必要な修繕を行うことができる。所有者は、配偶者が相当の期間内に必要な修繕をしないときに限り、修繕することができる。また、配偶者は、通常必要費を負担するが、臨時費及び有益費については、所有者に対する償還請求権を有する。

配偶者居住権は登記することが可能であり、登記された配偶者居住権は第三者対抗力を有することになる。また、配偶者は、配偶者居住権の登記請求権を有する。

遺産分割において、配偶者は、配偶者居住権の財産的価値に相当する金額（財産評価額）^{注15}を相続したものとして取り扱われる^{注16}。その結果、配偶者は、居住建物以外の遺産からは、自己の具体的相続分から配偶者居住権の財産評価額を控除した残額について財産を取得することになり、配偶者が配偶者居住権を取得しても他の相続人の具体的相続分は変わらないことになる。

このように、配偶者居住権は、原則として配偶者の終身に渡って存続するため、存続期間が不確定であり、また、その存続中は配偶者による無償の使用収益を甘受しなければならないため、居住建物の所有者にとっての負担の程度が予見困難であり、非常に重い負担となる可能性もある。さらに、配偶者は、配偶者居住権の登記請求権を有しており、第三者対抗要件を具備することができるため、不動産取引においては、配偶者居住権が設定された不動産を購入することには慎重な検討が必要になると思われる。この点、実務的には、配偶者に一定の金額を支払って配偶者居住権を放棄^{注17}してもらい、配偶者居住権の負担のない不動産を購入することをまずは検討することが考えられる。

注 10
遺産分割協議、遺産分割審判又は遺言で別段の定めがある場合は、より短い期間を定めることもできる。

注 11
但し、従前は居住していなかった部分について、後に居住することは構わない。

注 12
所有者の承諾を得て、配偶者が居住建物を第三者に賃貸した場合においては、当該配偶者と第三者との間の賃貸借については借地借家法の適用があると考えられる。

注 13
善管注意義務等に違反した場合において、居住建物の所有者が相当期間を定めて是正の催告をし、その期間内に是正されない場合は、所有者は配偶者居住権を消滅させることができる。

注 14
譲渡不可である以上、担保を設定することもできず、強制執行の対象にもならないと考えられる。

注 15
配偶者居住権の評価については、相続人の全員の合意があることを前提として、当該居住建物の価額（固定資産税評価額）から配偶者居住権付所有権の価額（配偶者居住権の存続期間分の減価償却をすることにより、存続期間満了時点の建物価額を算定し、それを現在価値に引き直したもの）を控除することにより算出する方法が提案されている。

注 16
但し、婚姻期間が20年以上の夫婦の間で配偶者居住権が遺贈された場合は、後記3.（1）アの持戻し免除の意思表示の推定がなされ、配偶者居住権は遺産分割において考慮されないことになる。

注 17
配偶者居住権も債権なので、放棄することは可能と考えられる。

イ 配偶者短期居住権

配偶者短期居住権(第1037条)とは、相続開始時において被相続人所有の建物に無償で居住していた配偶者が、一定期間、当該建物を無償で使用することができる権利である。

配偶者居住権とは異なり、要件を満たしていれば相続開始により当然に成立する。現行法の規律の下では使用貸借が推認されないような場合にも配偶者短期居住権は成立するため、一定期間の配偶者の居住権を確保することができる。存続期間については、①居住建物について配偶者を含む共同相続人間で遺産分割をすべき場合は、遺産分割により居住建物の帰属が決定するまでの間又は相続開始の時から6か月を経過する日までのいずれか遅い日まで、②居住建物が遺産分割の対象とならない場合は、居住建物の所有者はいつでも配偶者に対して配偶者短期居住権の消滅の申入れをすることができるが、配偶者はその申入れを受けた日から6か月間、引き続き無償で居住建物を使用することができるものとされた。なお、配偶者居住権とは異なり、配偶者短期居住権は、居住建物のうち、配偶者が無償で使用していた部分のみに成立する^{注18}。

権利の効力については配偶者居住権より限定されており、第三者への賃貸等収益のために用いることはできない。また、配偶者居住権の場合と同様に、配偶者は、従前の用法に従った用法遵守義務及び善管注意義務を負う。配偶者に違反があった場合には、所有者は、催告を経ずに、配偶者短期居住権を消滅させることができる。修繕や費用償還については、配偶者居住権の場合と同様である。なお、配偶者短期居住権は登記することはできず、第三者対抗要件を具備することはできない。

遺産分割に当たって配偶者短期居住権は考慮されない。すなわち、配偶者短期居住権の価値は配偶者による遺産の取り分の計算に含まれないので、配偶者は、他の財産の取り分を減らすことなく、配偶者短期居住権の存続期間中、居住建物に引き続き居住することができることになる。

上記のとおり、配偶者短期居住権はその名のとおり短期の権利であり、また、そもそも第三者対抗力を有していないため、居住建物が売却された場合には、購入した第三者は配偶者短期居住権を負担しない。そのため、不動産取引において配偶者短期居住権が大きな問題となることはあまりないと考えられる。

(3) 配偶者居住権と配偶者短期居住権の相違点

上記(2)に記載したとおり、配偶者居住権と配偶者短期居住権は似て非なるものであり、不動産取引において留意すべきなのは主に配偶者居住権ということになる。上記に記載した点を含め、配偶者居住権と配偶者短期居住権の主な相違点を比較すると以下のとおりである。

	配偶者居住権	配偶者短期居住権
成立要件	遺産分割又は遺贈	配偶者が被相続人所有の建物に無償で居住していた場合、相続により当然に発生
存続期間	原則として終身	一定期間に限られる
対象範囲	建物全体	建物のうち、無償で使用していた部分のみ
消滅原因	配偶者の死亡、所有者の消滅請求 ^{注19}	配偶者の死亡、所有者の消滅請求・消滅の申入れ、配偶者居住権の取得、欠格・廃除による相続権の喪失
第三者対抗要件	登記(登記請求権あり)	なし
遺産分割の計算における考慮	考慮される	考慮されない
利用形態	使用収益	使用のみ
改築・増築	所有者の承諾が必要	不可

注 18

したがって、建物の一部を有償で使用していた場合、又は賃貸等配偶者の住居以外の目的で使用していた場合については、当該建物のうち、配偶者が無償で居住していた部分のみが配偶者短期居住権の対象となる。

注 19

居住建物が配偶者の財産に属することになった場合でも、第三者がその共有持分を有する時は、配偶者居住権は消滅しない。

(4) 配偶者居住権と賃借権の比較

ここまで見てきたように、配偶者居住権は、居住建物について、第三者対抗力を有する排他的な占有権原を認める権利という点において、賃借権と同様の性質を有している。そこで、読者の方々にとってなじみが深いと思われる賃借権との主な相違点についても、以下のとおりまとめた。

	賃借権 ^{注20}	配偶者居住権
成立原因	賃貸借契約	遺産分割又は遺贈
存続期間	賃貸借契約の定めによる ^{注21}	原則として終身
対抗要件	登記、建物引渡し	登記
登記請求権	なし	あり
使用目的	賃貸借契約の定めによる	原則として従前の用法に従う
譲渡の可否	賃貸人の承諾があれば譲渡可能	譲渡不可
消滅原因	賃貸借契約の定めによる ^{注22}	配偶者の死亡、所有者の消滅請求
修繕	賃貸人に修繕義務あり(賃借人は、賃貸人が修繕しない場合や急迫の事情がある場合に修繕可能)	配偶者が修繕可能(所有者は、配偶者が修繕しない場合に修繕可能)
費用負担	必要費及び有益費について、所有者に対する償還請求権あり	通常の必要費は配偶者負担、臨時費及び有益費については所有者に対する償還請求権あり
賃料	必要 ^{注23}	無償
造作買取請求権	あり	なし

3. その他の改正

既に述べたとおり、今回の相続法の改正において不動産業界に一番大きな影響を与えるのは上記の配偶者居住権であると考えられるが、その他の改正

についても簡単に触れる。

(1) 遺産分割に関する見直し

ア 持戻し免除の意思表示の推定(第903条第4項)

現行法においては、相続人が遺贈や贈与により特別な利益(特別受益)を得た場合、被相続人による持戻し免除の意思表示がない限り、遺産分割において、当該特別受益が相続財産に含まれるものとして取り扱うことになる(相続財産の持戻し)。今回の改正により、婚姻期間が20年以上の夫婦間において居住用不動産を遺贈又は贈与した場合、被相続人による持戻しの免除の意思表示があったものと推定され、遺産分割において、原則として当該居住用不動産の持戻し計算を不要とする(すなわち、当該居住用不動産の価額を特別受益として扱わずに計算をすることができる。)こととされた。このような遺贈や贈与は、配偶者の長年にわたる貢献に報いるとともに、老後の生活保障の趣旨で行われる場合が多いことを踏まえ、遺贈や贈与の趣旨を尊重した遺産の分割を可能とするものである。

イ 預貯金の仮払い制度(第909条の2)

現行法においては、近時の最高裁決定^{注24}により、相続された預貯金債権は遺産分割の対象財産に含まれることとされ、遺産分割前の一部の共同相続人による払戻しは認められないこととされている。もっとも、それでは生活費や葬儀費用の支払い、相続債務の弁済等の緊急の資金需要がある場合に不都

注 20
建物を対象とする普通賃貸借に基づく賃借権を前提とする。

注 21
借地借家法により、正当事由のない更新拒絶は認められない。

注 22
但し、賃借人に債務不履行がある場合も、賃貸人・賃借人間の信頼関係が破壊されていない場合には、賃貸借契約の解除は認められない(いわゆる信頼関係破壊の法理)。

注 23
賃料がない場合は、賃貸借ではなく、使用貸借の性質を有することになる。

注 24
最高裁平成 28 年 12 月 19 日決定(民集 70 巻 8 号 2121 頁)

合であるため、今回の改正により、①仮払いの必要がある場合には、他の共同相続人の利益を害しない限り、家庭裁判所の判断で仮払いが認められるようにする(家庭裁判所の保全処分を利用する方法^{注25})と②預貯金債権の一定割合(金額による上限あり^{注26})については、家庭裁判所の判断を経なくとも金融機関の窓口において支払を受けられるようにするという2つの仮払い制度が設けられることとされた。

ウ 遺産分割前に遺産が処分された場合の遺産分割の対象(第906条の2)

現行法においては、遺産分割前に処分された遺産は遺産分割の対象にならないため、特別受益のある共同相続人が遺産分割前に遺産を処分した場合、遺産分割において、その相続人は遺産の処分で得た利益を引かれることなく、他の相続人と同じ条件で遺産分割を受けることができ、残された相続人が不利益を被ることになっていた。今回の改正により、遺産分割前に処分された遺産について、処分をした相続人を除く共同相続人全員の同意により、当該処分された財産を遺産分割の対象に含めることができることになり、共同相続人間の不公平が是正されることになった。

(2) 自筆証書遺言の方式緩和(第968条第2項)

現行法においては、自筆証書遺言は全文を自書する必要があるが、遺言者の負担を考慮して、自筆証書遺言に添付する財産目録については自書でなくともよい^{注27}ものとされることになった。ただし、財産目録の各頁に署名押印することを要する。

(3) 遺留分減殺請求権の効果の金銭債権化(第1046条)

現行法においては遺留分減殺請求権の行使によって当然に物権的效果が生ずるとされているが、不動産等については遺留分減殺請求権の行使により当然に共有状態が生じてしまい不都合なので、改正により、物権的效果ではなく、遺留分侵害額に相当する金銭債権が生ずることとされた。また、これに伴って、遺留分権利者から金銭請求を受けた受遺者又は受贈者が金銭を直ちには準備できない場合には、受遺者等は、裁判所に対し、金銭債務の全部又は一部の支払につき期限の許与を求めることができるものとされた。

(4) 相続による承継の対抗要件(第899条の2)

現行法においては、遺言等により承継された財産については、登記等の対抗要件なくして第三者に対抗することができることとされているが、遺言の内容を知り得ない相続債権者等の取引の安全を考慮し、法定相続分を超える部分の承継については、登記等の対抗要件を備えなければ第三者に対抗することができないこととされた。この改正は、不動産登記を信頼して取引に入ることができるという点で不動産取引の安定にも資することになる。

(5) 特別寄与料(相続人以外の者の貢献の考慮)(第1050条)

現行法においては、相続人以外の者は被相続人の介護に尽くしても相続の対象とならないが、介護等の貢献に報い、実質的公平を図るため、相続人

注 25

具体的には、預貯金債権の仮分割の仮処分について、家事事件手続法第200条第2項の要件(「事件の関係人の急迫の危険を防止するため必要があるとき」)が緩和されることになる。

注 26

共同相続人が単独で払戻しをすることができる額は、(相続開始時の預貯金債権の額(口座基準))×1/3×(当該払戻しを求める共同相続人の法定相続分)により計算される。

注 27

パソコンで目録を作成することや通帳のコピーを添付することが想定される。

以外の被相続人の親族^{注28}が、無償で被相続人の療養看護等を行った場合には、一定の要件の下で、

相続人に対して金銭請求^{注29}をすることができるものとされた。

注 28

例えば、被相続人の子の配偶者等が想定される。

注 29

遺産分割の手続が過度に複雑にならないように、遺産分割は相続人だけで行うものとしつつ、相続人に対する金銭請求を認めるものである。

こやま よしのぶ

2005 年東京大学法学部卒業、2006 年長島・大野・常松法律事務所入所、2012 年 Duke University School of Law 卒業 (LL.M.)、2012 年から 2013 年 Debevoise & Plimpton LLP (New York) 勤務。不動産流動化、不動産開発、J-REIT 等の不動産関連業務を始め、ファイナンス、コーポレート、薬事・ヘルスケア、事業再生等、企業法務全般にわたりリーガルサービスを提供している。