



あいわ通信

あいわ総合司法書士事務所

～事務所からのお知らせや知って得する法律情報をお届けします～

ごあいさつ

こんにちは、司法書士の椎名尚文です。今月もあいわ通信をお届けいたします。

弊事務所では、小さな事件でもお客様の立場に立って、事件解決に向けて誠実に対応しております。もし、お悩みごとなどございましたら、お気軽に弊事務所までご相談ください。今後とも、よろしくお願いいたします。



相続法改正により、遺言による不動産の相続にも登記が不可欠に！

相続法改正により、民法第899条の2の規定が新設されました。この規定は、相続による権利の承継は、法定相続分を超える部分については登記など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というものです。

これまでは、有効な「遺言」があり、遺言において特定の相続人に対して特定の不動産を相続させると指定されている場合は、登記の有無にかかわらず、相続人間のみにならず、第三者に対しても、遺言が優先されるとされていました。

このように、これまでは遺言書の効力が絶対的でしたが、相続法改正により、必ずしも遺言が優先されるとは言えなくなり、遺言を作成しておけば大丈夫！という訳にはいかなくなりました。また、新設された民法1013条第2項により善意の第三者（妨害行為の事実など知らない第三者）が先に登記をすれば、この善意の第三者は保護されることになりました。遺言執行を妨げる相続人の処分行為についても対抗要件主義を採用したため、結果として、法定相続を優先させることになりました。



具体的には、どのような不都合があるのかというと、相続が発生すると、不動産の所有権は各相続人において「共有」の状態となります。そして、相続人は、法定相続分の登記（共有状態の登記）を、それぞれ単独で申請をすることが可能です。

例えば、相続人の一人が、法定相続分の登記を先に申請し、自分の法定相続分を事情の知らない第三者に売却してしまった場合、この善意の第三者が先に登記をすれば、遺言があったとしても保護されることになり、妨害行為が有効と同じ結果になってしまいます。不動産の持分を買い取ってくれる業者もいるようで、相続法改正によって遺言があるから大丈夫と油断はできないかと思われます。

では、どのような対策が考えられるのかというと、一つは遺言をするなら、「公正証書遺言」を利用すべきです。公正証書遺言であれば、すぐに不動産の登記申請を行うことが可能です。

一方、「自筆証書遺言」（自分で作成する遺言）であれば、家庭裁判所での遺言書の検認手続が必要であり、登記申請ができるようになるまで、2～3か月程度の期間が必要です。また、2020年7月10日に施行された自筆証書遺言の保管制度を利用した場合も、遺言書の検認は不要になりましたが、保管されている遺言の閲覧や証明書の取得には全ての相続人の戸籍を提出する必要があるため、相続登記を申請するまでに一定期間を要することになります。この間に、他の相続人が法定相続分の登記を申請し、持分を譲渡してしまった場合、遺言で法定相続分を超えて不動産を相続しようとする相続人は負けてしまう結果となってしまいます。

もう一つは、「生前贈与」の活用も検討すべきです。特に事業承継目的で事業用財産の円滑な承継が必要な場合は、生前贈与なども積極的に検討すべきと考えられます。

改正相続法について、疑問点等ありましたら、弊事務所までお問い合わせください。（高井和馬）

配偶者居住権の問題点

あいわ通信でもご紹介をした「配偶者居住権」ですが、今回は、配偶者居住権を利用することでのデメリットを考えてみます。

配偶者居住権とは、配偶者が被相続人と一緒に住んでいた自宅を相続しなくても、一定期間又は終身にわたって無償で住み続けられる権利です。遺産分割や遺贈等によって、配偶者に配偶者居住権を取得させることができます。これまでは、一般的に不動産の評価は高額になることが多く、配偶者が自宅不動産を相続により取得すると、他の預貯金をほとんど受け取れなくなって配偶者の生活資金が不足してしまうケースがありました。そこで、改正法では、自宅の「所有権（自宅を持つ権利）」と「居住権（配偶者が住む権利）」を分けて、別々に相続できるようになりました。配偶者居住権は、計算上、所有権よりも評価額が低くなるため、その分預貯金等の金融資産を多く相続できるようになり、配偶者の住む場所と生活費を確保できるようになります。

しかし、配偶者居住権ですが、将来、配偶者居住権を取得した配偶者が認知症になって、施設の入所費用に充てるために自宅を売却したい時に問題になってくる可能性があります。

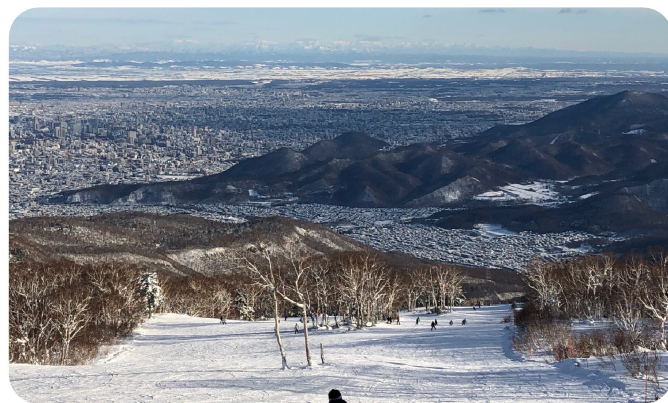
配偶者居住権付きの不動産を売却することも考えられますが、まず、このような不動産を購入する方はいないと思われれます。そのため売却するためには、配偶者居住権を消滅させる必要がありますが、存続期間を定めていない限り、配偶者居住権は配偶者が亡くなるまで存続します（一般的には終身となっていることが多いです）。配偶者が配偶者居住権を放棄することで、配偶者居住権を消滅させることが可能ですが、認知症により施設入所が必要になった場合に、果たして放棄をする意思能力があるのかということが問題になります。将来、自宅不動産の売却可能性もある場合は、配偶者居住権の設定ではなく、民事信託（家族信託）など他の制度利用の検討も必要です。ご質問等ございましたら、弊社事務所までお問い合わせいただければ幸いです。

桂沢国設スキー場

こんにちは、高井です。この冬、私は日曜日に仕事が入らない限り、ほぼ毎週のようにスキーに行っており、連休があるときは連日でスキーに行くこともありました。今年からスキーを本格的に始める息子の特訓がメインでしたが、毎週スキーに行くのは負担のようで、私一人でスキーに行くことも度々ありました。昨年スキーにほとんど行かなかった反動なのか、スキーに行けるときは吹雪いていようが出かけていました。

主に通ったのは、自宅から30分で到着するテイネハイランドと桂沢国設スキー場（三笠市）です。今年は、南空知地方が大雪だったため、どんなものだろうと三笠市のスキー場に行ってみたら、気に入って何度も通うことになりました。リフトは一本しかありませんが、中腹駅があり、途中でリフトから降りることができ、色々な楽しみ方ができます。毎回行くと、地元のレーシングチームの子供たちが練習をしており、私はリフトから彼らの上手な滑りに見とれながら、黙々と滑っていました。混雑もしてなく、緩斜面もあるため息子の特訓にはちょうど良かったです。

3月後半になり、札幌でも暖かい日が続き、街中には雪はすっかりなくなりました。今年のスキーシーズンもそろそろ終わりが近づいています。少し寂しい気持ちもありますが、春からは登山を再開し、減量に励みたいと思います。



手稲山山頂。晴れていると札幌の街並みを一望できます

ニュースレターをお読み頂きありがとうございます。ご意見・ご感想がありましたら、なんなりとお寄せください。（担当：司法書士 高井和馬）


あいわ総合司法書士事務所



〒001-0032

札幌市北区北32条西4丁目1番7号コウメイビル2階

TEL : 011-738-1101 Fax : 011-738-1107

URL : <http://www.aiwas.jp/>

e-mail : info@aiwas.jp

