



～「配偶者居住権」とは～

税理士・行政書士・ファイナンシャルプランナー
村尾 法生



2020年4月1日より、「配偶者居住権」という権利が認められるようになります。これまででは、相続人が複数人いて、自宅の価値が高すぎると、配偶者はその自宅を取得するのを泣く泣く諦めなければならなくなることがありました。配偶者が家での居住を継続しつつ、安定した生活が送れるように民法改正により新設された制度です。

◆配偶者居住権とは、「相続発生前から住んでいた配偶者の自宅は、配偶者がその自宅を相続しなかったとしても、ずっと住むことができる」 という権利です。

1. 配偶者が自宅を相続しなかったとしても、ずっと住んでいてもいい

当たり前のことがですが、配偶者が自宅を相続すれば、誰にも文句を言われる筋合いもなく住み続けることができます。一方で、自宅を相続しなかった場合には、最悪の場合、相続した人から追い出されてしまうこともあります。そこで、配偶者がその自宅を相続しなかったとしても、その自宅に住み続ける権利を認めてあげましょう!という新しい権利が配偶者居住権です。配偶者居住権という仕組みは、不動産の権利を 「居住(使用)する権利」と 「負担付き所有権」とに分離をして、配偶者と別の相続人が、別々に相続する仕組みです。(注)相続開始時に、自宅が配偶者以外の者と共有していたときは、配偶者居住権は成立しません。「居住(使用)する権利」は、その名のとおり居住する権利です。配偶者居住権で自宅に居住する配偶者は、賃料(家賃)を支払う必要はありません。ただし、建物の「通常の必要費」は負担することとされ、固定資産税や維持修繕費の負担は必要になります。配偶者居住権の存続期間は、原則、終身(配偶者が亡くなるまで)です。ただ、遺産分割協議などで存続期間を設定することもできます。「負担付き所有権」とは、法的には所有権があり所有者ではあるものの、配偶者居住権という負担があり不動産を利用できないということです。

2. 相続発生時に住んでいた配偶者にだけ認められ、かつ、配偶者居住権の登記が必要

配偶者居住権は、相続が発生した時点で、その自宅に住んでいた配偶者にだけ認められます。また、配偶者居住権は、不動産の登記簿謄本に登記をしなければ効力を発揮しません。遺産分割協議で配偶者居住権を相続することが決まっていても、登記をしてないと効力は無く、所有者が勝手に売却することもできてしまいます。

3. 配偶者居住権は売却することはできない

配偶者居住権を相続した配偶者は、その権利を売却することはできません。この権利は、あくまで配偶者にだけ認められた特別な権利です。そのため、人に売却することはできません。また、配偶者居住権は、その配偶者の死亡によって消滅し、その権利を誰かに相続させることもできません。配偶者居住権が消滅した後は、通常の所有権となり、その所有者は自分で住むのも、賃貸や売却するのも、取り壊して建て替えるのも、全て自由になります。

村尾法生税理士事務所(村尾法生行政書士事務所・合同会社村尾FP事務所)

〒604-8175 京都市中京区室町御池下ル円福寺町342-1 VOICE21ビル401号

TEL:075-708-5591 FAX:075-708-5592 E-mail:murao-kimio@tkcnf.or.jp