

配偶者居住権について

山形県司法書士会 小関弾

1 制度趣旨

配偶者に住み慣れた居住環境での生活を継続するための居住権を確保しつつ、その後の生活資金としてそれ以外の財産についても一定程度確保することが狙い。（中間試案補足説明）

2 施行日

令和2年4月1日（水）

施行日以後に開始した相続に適用。ただし、施行日前にされた遺贈については適用しない。（改正法附則第10条）

（配偶者居住権）

第千二十八条 被相続人の配偶者（以下この章において単に「配偶者」という。）は、被相続人の財産に属した建物に相続開始の時に居住していた場合において、次の各号のいずれかに該当するときは、その居住していた建物（以下この節において「居住建物」という。）の全部について無償で使用及び収益をする権利（以下この章において「配偶者居住権」という。）を取得する。ただし、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にあっては、この限りでない。

- 一 遺産の分割によって配偶者居住権を取得するものとされたとき。
- 二 配偶者居住権が遺贈の目的とされたとき。
- 2 居住建物が配偶者の財産に属することとなった場合であっても、他の者がその共有持分を有するときは、配偶者居住権は、消滅しない。
- 3 第九百三条第四項の規定は、配偶者居住権の遺贈について準用する。

（審判による配偶者居住権の取得）

第千二十九条 遺産の分割の請求を受けた家庭裁判所は、次に掲げる場合に限り、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。

- 一 共同相続人間に配偶者が配偶者居住権を取得することについて合意が成立しているとき。
- 二 配偶者が家庭裁判所に対して配偶者居住権の取得を希望する旨を申し出た場合において、居住建物の所有者の受ける不利益の程度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（前号に掲げる場合を除く。）。

3 配偶者居住権の取得方法

①遺産分割協議・調停（民 1028 条 1 項 1 号）

例：建物は長男が取得し、同建物について配偶者居住権を妻が取得する。

②遺贈（民 1028 条 1 項 2 号）

例：建物を長男に遺贈し、同建物について配偶者居住権を妻に遺贈する。

配偶者居住権を、特定財産承継遺言（「相続させる遺言」：民 1014 条 2 項）で取得させる内容は、基本的に無効。しかし、合理的に意思解釈をすれば、あえて無効にすることなく、遺贈の趣旨として有効に解釈するとされた（令 2・3・30 民二 324 通達 3 (1) イ(イ)前半）。

③死因贈与（民 554→遺贈に準ずる）

④遺産分割の審判（民 1029 条）

共同相続人全員の合意があるとき、または、建物所有者の不利益を考慮しても配偶者の生活維持のために特に必要があると認められるときに成立させられる。

4 成立要件（民 1028 条 1 項）

(1) 被相続人の配偶者

法律上の婚姻関係であること。

事実婚関係では成立しない。

相続人の欠格事由に該当した場合は成立しない。

※長期間破綻状態の法律上の婚姻関係

参考判例 東京高判昭 60・12・13 判タ 609・72

長期間破綻状態にあったとしても、法律上の婚姻関係にある配偶者が相続権を主張することは、権利濫用や信義則違反に当たらない

※相続放棄をしても遺贈を受けることは制限されない。

注意 相続財産が債務超過の状態では詐害行為となるか（民 424 条）

(2) 被相続人の財産に属した建物

対象となる居住建物が配偶者の所有であること。

所有権の登記の有無は問わないが、配偶者居住権の登記申請をするに際しては前提として所有権の登記が必要。

居住建物の賃借権や使用借権では成立しない。

配偶者以外の者と共有していた時は成立しない（民 1028 条 1 項但書）。

例：夫と長男が共有していた建物・・・成立不可

夫と妻が共有していた建物・・・成立可

※建物所有権を特定財産承継遺言で配偶者以外の者に取得させた場合

→建物所有権が、相続発生と同時に直ちに承継されて遺産の範囲から外れ、遺産分割の対象ではなくなってしまう。 →遺産分割では配偶者居住権を取得することができなくなる。

→同時に配偶者居住権を配偶者に遺贈しているときは、建物所有権の帰属について合理的に意思解釈して、負担付遺贈の趣旨として解釈するものとされた（令 2・3・30 民二 324 通達 3(1)イ(イ)後半）。

※建物所有権を遺贈・死因贈与で配偶者以外の者に取得させた場合

→建物所有権が、相続発生と同時に直ちに承継されて遺産の範囲から外れ、遺産分割の対象ではなくなってしまう。 →遺産分割では配偶者居住権を取得することができなくなる。 →遺贈の放棄をしたときは、遺産分割の対象とすることができる。

(3) 相続開始時に居住

生活の本拠が対象となる居住建物にあること

一時的に入院したり介護施設に入所したりしていてもよい。

必ずしも住民票上の住所でなくともよい。

複数の生活の本拠が認められる場合もある。

配偶者と同居していなくともよい。

所有者たる配偶者にとっては、生活の本拠のない別荘であってもよい。

5 効力

(1) 無償で使用収益

例：自ら居住すること

介護する家族（占有補助者）を同居させること

建物の一部で営んできた小売店営業を継続すること

第三者に使用させる（建物所有者の承諾必要）

第三者に賃貸する（建物所有者の承諾必要）

配偶者居住権は譲渡できない（民 1032 条 2 項）

(2) 建物の全部に及ぶ

建物の使用収益に必要な限りで敷地利用もできる。

登記記録上の附属建物にも及ぶ。

※居住用建物と一体的に利用されている建物にも及びうるが、未登記の倉庫や車庫などがある場合は注意。

※大部分が賃貸物件として利用されている 1 棟の建物の場合

(3) 存続期間

（配偶者居住権の存続期間）

第一千三十条 配偶者居住権の存続期間は、配偶者の終身の間とする。ただし、遺産の分割の協議若しくは遺言に別段の定めがあるとき、又は家庭裁判所が遺産の分割の審判において別段の定めをしたときは、その定めるところによる。

終期

原則：配偶者の終身の間（民 1030 条）

例外：別段の定めとして具体的な期間や期日を定めることが可能

始期

遺贈、死因贈与については相続発生時

遺産分割については遺産分割成立時または相続発生時

※登記上、存続期間に始期の記載がなければ原因日付＝遺産分割成立時
が始期とされる。遺産分割の場合に相続発生時を始期とするときは、別
段の定めとして始期を記載しておく。

期間を延長したり、満了時に更新したりすることは不可

期間を短縮したり、途中で消滅させたりすることは可能

※贈与税や所得税に注意

(4) 持戻し免除推定

婚姻期間 20 年以上の夫婦間であれば、遺贈や死因贈与によって配偶者居住
権を取得したときは、被相続人が持戻しを免除する意思表示をしたものと推
定される（民 1028 条 3 項、903 条 4 項）。

(5) 配偶者居住権者の義務（民 1032 条 1 項）

（配偶者による使用及び収益）

第一千三十二条 配偶者は、従前の用法に従い、善良な管理者の注意をもって、居
住建物の使用及び収益をしなければならない。ただし、従前居住の用に供して
いなかった部分について、これを居住の用に供することを妨げない。

2 配偶者居住権は、譲渡することができない。

3 配偶者は、居住建物の所有者の承諾を得なければ、居住建物の改築若しくは
増築をし、又は第三者に居住建物の使用若しくは収益をさせることができな
い。

4 配偶者が第一項又は前項の規定に違反した場合において、居住建物の所有者が相当の期間を定めてその是正の催告をし、その期間内に是正がされないときは、居住建物の所有者は、当該配偶者に対する意思表示によって配偶者居住権を消滅させることができる。

善管注意義務

用法遵守義務

従前の用法に従って建物を使用収益すること。

ただし、居住用以外の用途であった部分を居住用に変更することは可能。

(6) 建物の増改築

建物所有者の承諾がなければ増改築できない（民 1032 条 3 項）。

(7) 建物所有者の義務

（配偶者居住権の登記等）

第一千三十一条 居住建物の所有者は、配偶者（配偶者居住権を取得した配偶者に限る。以下この節において同じ。）に対し、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務を負う。

2 第六百五条の規定は配偶者居住権について、第六百五条の四の規定は配偶者居住権の設定の登記を備えた場合について準用する。

配偶者居住権の設定登記を備えさせる義務（民 1031 条）。

使用収益に適した状態にさせるための修繕義務等はなく、無償使用を受忍することで足りる。

(8) 建物の修繕

（居住建物の修繕等）

第一千三十三条 配偶者は、居住建物の使用及び収益に必要な修繕をすることができる。

- 2 居住建物の修繕が必要である場合において、配偶者が相当の期間内に必要な修繕をしないときは、居住建物の所有者は、その修繕をすることができる。
- 3 居住建物が修繕を要するとき（第一項の規定により配偶者が自らその修繕をするときを除く。）、又は居住建物について権利を主張する者があるときは、配偶者は、居住建物の所有者に対し、遅滞なくその旨を通知しなければならない。ただし、居住建物の所有者が既にこれを知っているときは、この限りでない。

建物に修繕が必要なときは、配偶者自ら修繕できる（民 1033 条 1 項）。

相当期間内に配偶者が修繕しないときは、建物所有者が修繕できる（同 2 項）。

配偶者が自ら修繕しないときは、建物所有者に対して遅滞なく通知しなければならない（同 3 項）。

（9）費用負担

（居住建物の費用の負担）

第一千三十四条 配偶者は、居住建物の通常的必要費を負担する。

- 2 第五百八十三条第二項の規定は、前項の通常的必要費以外の費用について準用する。

通常的必要費は配偶者が負担する（民 1034 条 1 項）。

例：固定資産税、維持保存に必要な範囲の修繕費など

通常的必要費以外の費用は建物所有者が負担する（民 1034 条 2 項、583 条 2 項）。

例：増改築の有益費、風水害など不慮の事由による損傷を補修するための臨時費用など

6 消滅

- （1）配偶者の死亡（民 1036 条、597 条 3 項）

帰属上の一身専属権として、相続の対象とならない。

(2) 存続期間の満了（民 1036 条、597 条 1 項）

(3) 合意消滅

※贈与税と所得税に注意

建物所有者が配偶者居住権の残存価値に相当する対価を支払わない場合
→配偶者から建物所有者に当該価値相当金額を贈与したものとされる。

（相続税法基本通達 9-13 の 2）

建物所有者が配偶者居住権の残存価値に相当する対価を支払った場合

→配偶者が得た対価について所得税の課税対象となる。（所税 60 条 2 項
3 項、所税令 82 条 2 号 3 号、所税規則 47 条 3 項 4 号ニホ）

※配偶者が成年被後見人等である場合に、成年後見人等が配偶者に代わって
配偶者居住権を合意消滅させるときは、居住用不動産の処分についての許
可が必要となると考えられる（民 859 条の 3）。

※配偶者が被保佐人である場合に、配偶者が配偶者居住権を合意消滅させる
ことは、不動産に関する権利の得喪を目的とする行為となることから、保佐
人の同意を要すると考えられる（民 13 条 1 項 3 号）。

(4) 放棄

(5) 混同（民 520 条参考）

配偶者が建物所有権を取得した場合。

ただし、建物が配偶者以外の者と共有となる場合は、消滅しない（民 1028
条 2 項）。

(6) 建物滅失等（民 1036 条、616 条の 2）

例：建物が物理的に滅失した場合

配偶者居住権に優先する担保権の実行によって建物の使用収益ができ
なくなった場合

建物敷地が第三者に譲渡されて建物収去請求において退去を求められ
た場合

(7) 消滅請求（民 1032 条 4 項）

配偶者が善管注意義務や用法遵守義務に違反したり、建物所有者に無断で第三者に使用収益させたり増改築した場合。

相当期間を定めて是正催告し、期間内に是正しない場合に消滅請求できる。

(8) 消滅後の法律関係

（居住建物の返還等）

第一千三十五条 配偶者は、配偶者居住権が消滅したときは、居住建物の返還をしなければならない。ただし、配偶者が居住建物について共有持分を有する場合は、居住建物の所有者は、配偶者居住権が消滅したことを理由としては、居住建物の返還を求めることができない。

2 第五百九十九条第一項及び第二項並びに第六百二十一条の規定は、前項本文の規定により配偶者が相続の開始後に附属させた物がある居住建物又は相続の開始後に生じた損傷がある居住建物の返還をする場合について準用する。

①建物の返還（民 1035 条 1 項）

②附属物の収去（民 1035 条 2 項、599 条 1 項・2 項）

③原状回復義務（民 1035 条 2 項、621 条）

④損害賠償及び費用償還

建物返還から 1 年以内に請求（民 1036 条、600 条 1 項）

7 登記手続

(1) 対抗力

第三者対抗要件としての登記

引渡し（借地借家 31 条 1 項）では対抗できない。

敷地の所有権を譲り受けた者には対抗できない。

(2) 設定登記

登記申請手続き

遺産分割による場合

遺贈（遺言執行者なし）による場合

遺贈（遺言執行者あり）による場合

死因贈与による場合

死因贈与での仮登記設定の場合

死因贈与での仮登記の本登記の場合

ケース

①建物表示登記や建物所有権登記がない

→先に表示登記や所有権保存登記申請をする。

②建物所有権の名義が被相続人名義のままになっている

→先に相続（遺産分割）・遺贈・贈与（死因贈与）を原因として所有権移転登記申請をする。

③建物所有者が配偶者居住権設定登記に協力しない

→配偶者居住権の設定登記手続請求訴訟で判決を得たうえで、配偶者が単独で登記申請をする。

④建物所有者が相続等の登記をしない

→配偶者居住権の設定登記手続請求訴訟の判決を代位原因証明情報として、配偶者が建物所有者に代位して所有権移転登記の申請をする。

⑤配偶者居住権を遺贈しているが、建物所有権の帰属が定まらない

→遺産共有状態の建物所有権について、保存行為として配偶者が単独で法定相続分による所有権移転登記申請をすることができる。

⑥建物所有権を長男に、配偶者居住権を妻に、それぞれ相続させる遺言（特定財産承継遺言）がある

→建物所有権について遺贈を原因として所有権移転登記申請をしたうえで、配偶者居住権について遺贈を原因として設定登記申請をする。

⑦建物所有権を長男に相続させる遺言（特定財産承継遺言）だけがある。

→配偶者居住権は設定できない。

「遺言の利益の放棄」は消極（東高決平 21・12・18 判タ 1330・203 頁）。

(3) 変更登記

設定登記後に存続期間の定めを短縮する変更

設定登記後に第三者に使用収益させることができる特約を追加する変更
登記申請手続き

(4) 抹消登記

登記申請手続き

配偶者死亡による消滅の場合

合意消滅の場合

8 評価

(1) 簡易な評価方法

配偶者居住権＝「建物と敷地の現在価値」－「負担付所有権の価値」

「負担付所有権」＝「負担付建物所有権」＋「負担付土地所有権」

「負担付建物所有権」＝『固定資産評価額×（（法定耐用年数－（経過年数＋
存続年数））／（法定耐用年数－経過年数））×ライフニッツ係数』

※計算結果がマイナスの場合は0円。

※すでに法定耐用年数を超えているか、存続年数経過時点で法定耐用
年数を超える場合、価額は0円

「負担付土地所有権」＝『固定資産評価額×ライフニッツ係数』

(2) 相続税における評価

配偶者居住権＝居住建物の時価－居住建物の時価×（耐用年数－経過年数
－存続年数）／（耐用年数－経過年数）×存続年数に応じた法定利率による複
利現価率

配偶者居住権に基づく敷地利用権＝敷地の時価－敷地の時価×存続年数に
応じた法定利率による複利現価率

参考：配偶者居住権等の評価に関する質疑応答事例について（令和2年7月7
日国税庁資産評価企画官情報第3号・資産課税課情報第16号）

参考：相続税及び贈与税等に関する質疑応答事例（民法（相続法）改正関係）

について（令和2年7月7日国税庁資産課税課情報第17号）・・・小

規模宅地等の相続税の課税価格の計算特例

9 配偶者居住権の活用

活用を検討したい事案

- ・不動産の価値が高い場合に、相続税額を軽減したい事案
- ・配偶者に相続させたくない場合に、子どもらの遺留分侵害額を減少させたい事案
- ・子どものいない夫婦で、配偶者生存中は配偶者に居住させたいが、配偶者死亡後は被相続人の兄弟姉妹に承継させていきたい事案（跡継ぎ遺贈的な事案）

参考文献

- 『Q & A 改正相続法と司法書士実務のポイント』日本司法書士会連合会編集（新日本法規 2020）
- 『法務・税務から見た配偶者居住権のポイント』松岡章夫・石井裕著（大蔵財務協会 2020）
- 『配偶者居住権の登記手続』後藤浩平（「家庭の法と裁判」No25 p12 日本加除出版 2020）
- 『一問一答 新しい相続法—平成 30 年民法等（相続法）改正、遺言書保管法の解説』堂園幹一郎・野口宣大編著（商事法務 2019）
- 『東京家庭裁判所家事第 5 部（遺産分割部）における相続法改正を踏まえた新たな実務運用』東京家庭裁判所家事第 5 部編著（日本加除出版 2019）
- 『Q & A 改正相続法のポイント—改正経緯をふまえた実務の視点』日本弁護士会連合会編著（新日本法規 2019）
- 『改正相続法と家庭裁判所の実務』片岡武・管野眞一著（日本加除出版 2019）