
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■ 配偶者居住権 ■□■

(質問) 配偶者居住権の居住建物を賃貸できる？

(回答) 所有者の承諾があればできます

(記事内容)

【なぜ配偶者居住権が必要な？】

パートナーを亡くした配偶者が無償で建物に住み続けることができる権利を配偶者の居住権といいます。

たとえば、AB夫婦がA所有の建物に居住しており、その後Aが死亡し、相続人がBと、Aの前婚の子Cの2人だったとします。

BとCの仲が悪く、その建物にBが居住し続けることに難色を示した場合、Bにとって酷な結果になることがあります。

そこで、遺言や遺産分割により、居住建物の所有権をCが相続し、Bが配偶者居住権を取得することで、被相続人死亡後の配偶者の居住権を長期的に保護するために、創設されました。

【配偶者居住権は遺言でできる？】

できます。

この配偶者居住権が認められる要件としては、①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こと、及び、

②遺産分割で配偶者が居住権を取得するか、③配偶者居住権が遺贈の目的とされることが必要です。

なお、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、

消滅しません。また、配偶者居住権については相続財産から外されます。

【家庭裁判所が配偶者居住権を決めることもある？】

遺産の分割の請求を受けた家庭裁判所は次のいずれかの場合に限り配偶者居住権を取得する旨を定めることができます。

- ①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
- ②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

【配偶者居住権の存続期間は？】

配偶者居住権の存続期間は配偶者が死ぬまでです。ただし、遺産の分割の協議もしくは遺言に別段の定めがあるとき、

また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、その定めによります。

なお、延長や更新の制度はありません。

【居住建物が売却されたら？】

配偶者居住権を取得した配偶者は、居住権があることを第三者に対抗するために登記をすることができます。

この登記を備えれば居住建物が売却されても、配偶者居住権を対抗することができます。

なお、所有者にはその登記に協力する義務があります。

配偶者居住権は賃借権とは異なり、占有や引渡しだけで第三者に対抗することができない点が特徴です。

【配偶者は賃貸物件と同じ注意義務を負う？】

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りません。

なお、以前は店舗などとして使っていた部分について、店舗の営業をやめたような場合は、その部分についても居住のために使うことができます。

また、配偶者居住権を他人に譲渡することはできません。残された配偶者の住居を確保することが目的の制度だからです。

さらに、無断で居住建物を増改築したり、第三者に使用させたりすることもできません。もし配偶者が善管注意義務に違反したり、無断で増改築したり、第三者に使用させたりした場合は、居住建物の所有者は配偶者居住権を消滅させることができます（催告等が必要です）。

【期間が満了したら返還するの？】

配偶者は、期間を定めた配偶者居住権の期間が満了した場合など、その権利が消滅したときは、

居住建物の返還をしなければなりません。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ません。そして、返還する際は、借借人の原状回復義務と同様の義務が発生します。

(過去問題にチャレンジ！)

【問 題】 被相続人 A の配偶者 B が、A 所有の建物に相続開始の時に居住していたため、遺産分割協議によって配偶者居住権を取得した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。(2021 年度問 4)

1. 遺産分割協議で B の配偶者居住権の存続期間を 20 年と定めた場合、存続期間が満了した時点で配偶者居住権は消滅し、配偶者居住権の延長や更新はできない。
2. B は、配偶者居住権の存続期間内であれば、居住している建物の所有者の承諾を得ることなく、第三者に当該建物を賃貸することができる。
3. 配偶者居住権の存続期間中に B が死亡した場合、B の相続人 C は B の有していた配偶者居住権を相続する。
4. B が配偶者居住権に基づいて居住している建物が第三者 D に売却された場合、B は、配偶者居住権の登記がなくても D に対抗することができる。

正解：1

1. ○ 延長や更新はできません。
2. ×所有者の承諾を得なければ、第三者に賃貸することができません。
3. ×相続することはありません。
4. ×配登記をしなければ、Dに対抗することができません。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次