

改正相続法の不動産取引の 実務に対する影響

法学博士・弁護士・不動産鑑定士 澤野 順彦

目次

1. はじめに
2. 改正相続法の概要
3. 改正相続法の主要な内容
 - (1) 配偶者保護に関する改正
 - (2) 遺言の利用を促進するための改正
 - (3) 相続人を含む利害関係人の実質的公平を図る制度の見直し

1. はじめに

不動産取引に大きなかわりのある民法債権法が平成29年5月25日「民法の一部を改正する法律」(平成29年法律第44号)および「民法の一部を改正する法律の施行に伴う関係法律の整備等に関する法律」(平成29年法律第45号)が成立し、同年6月2日に公布されるとともに、民法改正法と整備法は一部の例外を除いて、平成32年(2020年)4月1日から施行された。

これと時をほとんど同じくして、民法相続法の分野においても、平成30年7月6日「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)および「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、同月23日に公布されるとともに、施行期日を原則として平成31年(2019年)7月1日と定めた上、配偶

者の居住の権利に関する規定の施行日は、公布の日から2年以内で政令で定める日(平成32年<2020年>4月1日)、自筆証書の方式緩和に関する規定については公布の日から6カ月を経過した日(平成31年<2019年>1月13日)から施行することとされている。また、「法務局における遺言書の保管等に関する法律」については、公布の日から起算して2年を超えない範囲内において政令で定める日(平成32<2020年>7月10日)となっているが、こちらの改正相続法に関しては、今日(令和3年2月1日)においては、いずれも施行され、不動産取引実務においても重要関心事として注目されている。

以下において、改正相続法について、不動産取引の実務の観点から、主要な改正点の要旨、留意事項および今後に残された課題等について述べることとする。

2. 改正相続法の概要

相続法制については、配偶者の相続分の引き上げ、寄与分制度の創設等の改正がなされた以降、ほとんど実質的な見直しがなされない中であって、少子高齢化が一段と進み、家族関係においても次第に変化が見られるようになった。これらの社会経済情勢の変化に対応して相続法制の見直しの必要性が指摘され、また、平成25年9月4日最高裁大法廷判

決による嫡出でない子の相続分を嫡出子の2分の1としていた規定の違憲判断等に対応するため、法務省において平成26年1月、有識者等から構成される「相続法制検討ワーキングチーム」が設置され、相続法制に関する現状の問題点や考えられる見直しの方向性等の検討が行われ、平成27年1月までに報告書がまとめられた。

これをふまえて、法務大臣は、平成27年2月24日、法制審議会に対し、相続法制の見直しについて、次の内容の諮問を行った。

(諮問の内容)

高齢化社会の進展や家族の在り方に関する国民意識の変化等の社会情勢に鑑み、配偶者の死亡により残された他方配偶者の生活への配慮等の観点から、相続に関する規律を見直す必要があると思われるので、その要綱を示されたい。

これを受けて、法制審議会は、民法（相続関係）部会を設置し（部会長・大村敦東京大学大学院法学政治学研究科教授）、相続法制の見直しに向け、本格的な検討が行われた。

同部会は、諮問事項である配偶者保護の方策だけでなく、旧法下の実務における問題点や、審議途中でなされた預貯金債権の遺産分割に関する重要な判例変更（最大決平成28年12月19日民集70巻8号2121頁）への対応等を含めて多岐にわたり検討され、平成30年2月16日、法制審議会は法務大臣に対し、「民法（相続関係）等の改正に関する要綱」を答申した。政府は、この要綱に基づき、「民法及び家事事件手続法の一部を改正をする法律案」および「法務局における遺言書の保管等に関する法律案」を国会に提出し、審議の結果、衆議院において平成30年6月19日、参議院において同年7月6日、両法案ともいずれも賛成多数で可決され、同月13日に公布された。

改正相続法の特徴としては、(1)配偶者保護のための方策が取り入れられたこと（①配偶者居住権、②配偶者短期居住権、③持戻し免除の意思表示の推定）、(2)遺言の利用を促進するための各種の方策が取り入れられたこと（①自筆証書遺言の方式の緩和、②遺言執行者の権限の明確化、③遺留分権利の金銭債権化、④自筆証書遺言の保管制度）、(3)相続人を含む利害関係人の実質的公平を図る制度の見直しが図られたこと（①遺産の分割前に遺産に属する財産を処分した場合の遺産の範囲、②相続人以外の者の貢献を考慮するための方策、③預貯金債権の遺産分割前の払戻し制度、④相続させる旨の遺言や相続分の推定がなされた場合における対抗要件主義の採用）をあげることができ、以下において、そのポイントについて要約解説する。

3. 改正相続法の主要な内容

(1) 配偶者保護に関する改正

① 配偶者居住権

配偶者居住権とは、被相続人の配偶者は、相続開始の時に被相続人所有（配偶者と共有の場合でも良いが、他の者との共有は不可）の建物に居住していた場合に、遺産分割（遺贈、死因贈与も可）により、その建物の全部について、原則として終身・使用および収益をすることができる権利である。

配偶者居住権は、少子高齢化、家族形態（とくに親子関係）の社会的変化に対応して、主として被相続人の残存配偶者の相続開始後の生活上の保護を主としたものであるが、配偶者居住権が遺産分割等に際し、適正に評価されることにより、相続財産の相続人のそれぞれの生活状況に応じた適正な分割への一方法を提供するものとしても評価することができる。

配偶者居住権は、被相続人と生前に同居していた建物について、配偶者の生存中、その建物の全部を使用、収益することができる権利で登記（配偶者に登記請求権が認められている。）をすることにより第三者に対応できる権利であり、配偶者としては、その使用、収益期間中、その建物を相続等した建物所有者に賃料を支払う義務はなく、その建物の通常に必要な費（建物の保存に必要な通常修繕費用、建物およびその敷地の固定資産税等）を負担すれば足り、存続期間は配偶者の存続期間中ということであることから、その財産的価値を評価することは容易ではない。しかし、遺産分割や審判において配偶者居住権の設定を認める場合には、その財産的評価は欠くことができず、各分野（法制審・相続関係部会、課税、公共事業における損失補償、家事審判手続関係等）において、それぞれ簡易の算定方法が考案されているが、それぞれの簡易算定手法により当事者間に合意が得られない場合には、不動産鑑定評価に拠ることになる。この場合の鑑定評価の方法としては、a. 配偶者居住権の対象となる当該建物の適正な賃料相当額を求め、この額から配偶者が負担することとなる通常必要費相当額を控除して求めた純賃料相当額について、当該配偶者の推定余命年数に対応した年金現価額を算定する方法、b. 配偶者居住権が終了し、当該建物およびその敷地が所有者に完全な所有権として復帰するまでの期間を考慮した当該建物およびその敷地の現価額を算定する方法およびc. 割合方式に基づく借家権価格の算定方法に準じて、当該建物およびその敷地に、それぞれ当該配偶者居住権に対応した割合を乗じて算定する方法等が考えられ、具体的な配偶者居住権に対応した適切な鑑定評価手法が適用されることとなる。

もっとも、これらの鑑定評価手法について

は検討すべき課題も少なくなく（例えば、aの手法においては、適正な賃料相当額は新規賃料か継続賃料か—筆者は後者、配偶者が負担する通常必要費の範囲、推定余命年数の考え方—平均余命年数を採用することの不合理性など、bの手法においては、平均余命年数の考え方および配偶者居住権の推定終了時における建物の時価、cの手法においては、配偶者居住権付の建物およびその敷地の取引価格等を参考に当該居住権割合を査定することになるが、これらの取引事例等がほとんど有せず、また、個別性が強いことなど）、具体的な個別の配偶者居住権の適正な価格を経済的評価を中心とした鑑定評価に依存することは問題であろう（何らかの法的価値判断も加えられるべきであろう）。

配偶者居住権については、その財産的価値の評価以外にも、実務上少なからざる課題がある。そのいくつかをあげると、ア. 配偶者居住権は認められたが、当該配偶者に他に資産や生活の糧がない場合の収益獲得方法が限定されていること、イ. 建物が腐朽している場合の居住権者の建物の維持、保全、修繕義務の範囲およびその程度、ウ. 居住者が高齢等により介護施設に入居することとなった場合の当該居住権の適切な終了方法（建物所有者に対する当該権利の買取り請求等）が存しないこと、エ. 長期間にわたり存続することが予定されている配偶者居住権の存続期間中に、建物の滅失、朽廃もしくは当事者に予測し得ない重大な環境の変化が生じた場合（例えば、配偶者の再婚、再婚後の生活環境の変化、土地・建物所有者の経済環境の変化等）の利害調整のための制度的配慮に欠けていることなどが想定される。

② 配偶者短期居住権

配偶者短期居住権とは、被相続人の相続財

産に属した建物に相続開始の時に無償で居住していた配偶者は、a. 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る場合には、相続開始の時から居住建物についての遺産分割協議が終了した時または相続開始の時から6カ月を経過する日のいずれか遅い日まで、b. 配偶者が居住建物について遺産共有持分を有しない場合は、相続開始の時から、当該居住建物取得者による配偶者短期居住権申入れの日から6カ月を経過する日まで、当該建物を無償で使用（収益は認められない）することができる権利であり、被相続人の同居配偶者が被相続人の死亡により直ちに居住の場を失わせないように短期的に配偶者の居住を保護するための権利である。短期的な使用権であることから、配偶者の当該利益は特別受益に当たらず、また、遺産分割に際し当該利益相当額が相続分から控除されることはない。

この制度は、平成8年12月17日の最高裁判決（民集50巻10号2778頁。相続人の一人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には、特段の事情がない限り、被相続人とその相続人との間で、相続開始を始期とし、遺産分割時を終期とする使用貸借契約が成立していたものと推認されるとしたもの。）を参考とし、同判例では保護されない場合を含め、被相続人の意思にかかわらず、配偶者の短期的な居住の権利を保護するために設けられたものである。配偶者短期居住権は、第三者に対抗することはできない。

共同相続人間においては、通常、生活扶助、扶養の義務も認められるから、配偶者が被相続人と同居していた建物から遺産分割協議も終わらない段階で退去を求められることはないとも思われるが、長引く遺産分割協議の末に当該建物を取得した相続人から、その間の賃料相当額の不当利得の返還請求を受けるこ

とは考えられ、このような場合の一定の線引きをした配偶者保護のための制度と位置づけることができる。

生前配偶者と同居していた被相続人に属する建物は、相続開始までは実質的には被相続人夫婦の共有に属する場合が多く、相続開始後の配偶者の生活の安定、居住の保護は遺産分割に当り共同相続人間で最大限に配慮されるべきではあるが、相続分の法定、遺留分減殺請求が認められる法制度の下においては、共同相続人間における上記のような無言のルールが容認されることはないであろうから、配偶者短期居住権の保護の規定も必要といわざるを得ないのであろうか。

③ 持戻し免除の意思表示の推定

法制審・相続関係部会においては、相続法の見直しに当り、配偶者の生活の保障の観点から、①配偶者居住権、②配偶者短期居住権のほか、配偶者の長年の貢献をより実質的に評価するため、一定の条件の下で配偶者の相続分を引き上げることについて、中間試案を作成したが、そのパブリックコメントにおいて、反対意見が多数を占め、同部会においても異論が多かったことから、相続分の引き上げについては見送られ、これに代わるものとして、婚姻期間が20年以上の夫婦の一方が居住用不動産の贈与または遺贈をした場合には、903条3項の持戻し免除の意思表示があったものと推定して、遺産分割においては、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ない）こととされている。これにより、婚姻期間が20年以上の場合の夫婦間における居住用不動産の贈与または遺贈に関しては、事実上、相続に際して残存配偶者の保護の一方策になるものと考えられる。この制度は、現行の相続税法上の贈与税

の特例制度（2000万円控除）の趣旨を民法上も認め、規定化したものといえることができる。

(2) 遺言の利用を促進するための改正

① 自筆証書遺言の方式緩和

改正前の自筆証書遺言は、遺言者が、その全文、日付および氏名を自筆し、これに押印して作成することとされていた（改正前968条1項）。遺言書に添付される相続財産目録についても、同様に全文を自書する必要があった。しかし、相続財産には不動産や預貯金債権もあり、それぞれを特定するために必要な事項は多岐にわたり、これらの相続財産が多数存する場合には、特に高齢者の場合、遺言書の作成に困難を伴い、このことが比較的簡易な形式である自筆証書遺言の作成が躊躇される理由の一つとされていた。そこで、改正法は、相続財産について財産目録を作成する場合には、パソコン等を利用して作成した目録のほか、不動産の登記事項証明書や預貯金通帳の写し等を添付することが認められた。

この場合の財産目録は遺言書本文（自筆による。）に添付するものとして別個に作成し、目録の毎葉ごとに（両面ある場合には、両面とも）署名し、押印しなければならない（968条2項）。財産目録に押印される印は、遺言者の印であれば良く、遺言書本文（自筆部分）に押印された印と同一である必要なく、認印でも良いとされている。なお、遺言書本文と財産目録との間、財産目録の各用紙間に契印する必要はない。財産目録の加除、変更については、968条3項に基づき、遺言者が、変更の場所を指示し、これを変更した旨を付記して特にこれに署名し、かつ、その変更の場所に印を押さなければ効を生じない。

② 遺言執行者の権限の明確化等

改正前においても、遺言執行者の権利義務

等に関する一般的・抽象的な規定はあったが（改正前1012条）、例えば、相続させる旨の遺言（最判平成3年4月19日民集45巻4号477頁によれば、特段の事情がない限り、遺産の分割を定めた遺言であり、被相続人の死亡の時に直ちに当該遺産は当該相続人に相続により承継したものとされている）がなされた場合に、遺言執行者は具体的にどのような権限を有するかなど、実務上多くの問題点が指摘されていた。

そこで改正法は、遺言執行者は遺言の執行に必要な一切の行為をする権利義務を有し、遺言者がその権限内において遺言執行者であることを示してした行為は相続人に対し直接にその効力を生ずることとし（1012条1項、1015条）、遺贈の履行は遺言執行者のみが行うことができること（1012条2項）、特定財産承継遺言（いわゆる相続させる旨の遺言を明文化）がなされた場合には、遺言執行者は、原則として、対抗要件の具備に必要な行為をする権原や、預貯金債権の払戻し、解約の権限を有することとされた（1014条2項、3項）。また、遺言執行者の復任権については、従来、原則としてやむを得ない事情がなければ第三者にその任務を行わせることができないとされていた（改正前1016条）が、改正法は実務上の必要性も考慮し、他の法定代理人と同様に、自己の責任で第三者にその任務を行わせることができるとした（1016条1項本文）。

③ 遺留分権利の金銭債権化

改正前民法においては、遺留分減殺請求権が行使された場合、その相続財産について当然に物権的効果が生ずることとされていた。その結果、遺留分減殺請求権が行使された特定の財産について、受遺者または受贈者と遺留分権利者との間に共有関係が生じ、実務上、その紛争解決が困難となることも少なくなか

った。そこで改正法は、遺留分減殺請求権が認められるに至った旧来の事情も考慮した上、遺留分に関する権利の行使により生ずる権利について、物権的效果ではなく、金銭債権として認めることとした（1042条1項）。その結果、改正前1031条（遺留分減殺請求権）の規律は、遺留分侵害請求権（1046条1項）に改められた。これにより、遺留分減殺請求に関する具体的紛争が、より早期に明確に解決されることが期待される。

④ 法務局における自筆証書遺言の保管制度

自筆証書遺言は、自書することができれば、厳格な要件に従うことなく、誰でも、いつでも自由に作成することができ、かつ、前記①の自筆証書遺言の方式緩和の改正も重なり、今後、益々利用が高まることが予測される。しかし、作成された自筆証書遺言の保管場所については特に定めがなく、遺言者が自ら保管したり、金融機関の貸金庫に預けたり、また、親族・友人等に保管を依頼することになるが、遺言者が死亡した後に、必ず相続人がこれを見分することが保証されているわけではない。そこで、相続法の改正に合わせて、「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）が制定され、平成32年（2020年）7月10日から施行された。同法の主な内容は、次のとおりである。

ア. 自筆証書の遺言書の保管に関する事務は、法務省の地方支分部局の「法務局」が行うこととし、法務大臣の指定する法務局を「遺言書保管所」と称することとしている。

イ. 遺言者は、法務省令で定められた様式に従い作成した遺言書を法務局に保管申請する。具体的には、遺言者の住所地若しくは本籍地または遺言者の所有する不動産の所在地を管轄する遺言書保管所に自ら出頭し、遺言書保管官に対し、遺言書に添えて遺言書の保

管申請書および所定の添付書類を添付して保管申請をすることになる。

ウ. 遺言書の保管申請がなされると、遺言書保管官は、出頭した遺言者の本人確認を行うとともに、遺言書および保管申請書等について形式的要件をチェックした上、保管することになる。

なお、申請できる遺言書は無封でなければならない。

エ. 遺言書の保管期間は、遺言者死亡の日から相続に関する紛争を防止する必要があると認められる期間として政令で定めることとされているが、戸籍の除籍簿の保管期間150年等を参考として定められるとされている。なお、遺言者生存中の遺言書の閲覧、遺言書の保管の申請の撤回（遺言書の書換え等における）についても、同法に詳細な規定が置かれている。

オ. 遺言者が死亡した場合、相続人、受遺者、遺言執行者等の関係相続人は、遺言書保管官に対し、遺言書情報証明書の交付を請求することができ、また、遺言書の閲覧を請求することができる。なお、遺言書保管所に保管された遺言については、民法1004条1項の遺言書の検認の規定は適用されない。

カ. 遺言書保管官は、遺言保管所に保管されている遺言書について、遺言者が死亡した後、関係相続人等の請求により遺言書情報証明書を交付し、または遺言書の閲覧をさせた時は、その他の遺言者の相続人、受遺者、遺言執行者に、当該遺言書を保管している旨を通知することとされているが、遺言書情報証明書の交付申請や遺言書の閲覧請求がない場合に、遺言者の死亡を確知し、関係相続人等に通知するシステムの構築は極めて困難である。

(3) 相続人を含む利害関係人の実質的公平を図る制度の見直し

① 遺産の分割前に遺産に属する財産を処分した場合の遺産の範囲

共同相続された相続財産については、原則として遺産共有となり、その共有状態の解消は遺産分割手続によることになる。遺産分割は、遺産の分割の際に実際に存する財産を共同相続人間で分配することになるが、遺産分割前に共同相続人の一人が遺産の一部を処分した場合について明文の規定がなく、処分した相続人が得た利益は遺産分割において特段考慮されないという実務上の取扱いのもとにおいては、処分をした相続人と他の相続人間に実質的な不公平が生ずる場合も少なくなかった。

改正法は、この点、共同相続人の全員の同意により、当該処分がなされ財産を遺産分割の対象に含めることができることとし、共同相続人の一人または数人が遺産分割前に遺産に属する財産を処分した場合には、当該処分をした共同相続人については、上記同意を必要としないこととした。

② 相続人以外の者の貢献を考慮するための特別の寄与

例えば、被相続人の療養看護等のため、相続人の配偶者が被相続人と同居し30年余にわたり寄与貢献をしたが、被相続人の相続開始前に当該相続人が死亡し、その子ら3人（被相続人の孫）が代襲相続人となり被相続人の遺産である居住建物およびその敷地を相続し、遺産分割協議の上、当該相続財産は代襲相続人3人の共有となり、共有物分割のため売却され、上記配偶者は遺産分割にあずかれないばかりでなく、居住していた住家も失うこととなったという事案において、特別縁故者（958条の3）の制度は利用できず、また、

他の民法上の理論構成（準委任契約、事務管理、不当利得返還請求等）によっても救済が困難であることが指摘されていた。

改正法は、被相続人に対して無償で療養看護その他の労務の提供をしたことにより特別の寄与をした被相続人の親族は、相続の開始後、相続人に対し、特別寄与の対価の支払を請求することができることとした。この特別寄与料の支払について当事者に協議が調わないとき、または協議をすることができないときは、家庭裁判所が特別寄与者の申立てにより特別寄与料を定めることができることとした。相続人が数人いる場合の各相続人の負担額は、特別寄与料の額に各相続人の相続分（法定相続分又は指定相続分）を乗じた額となる。

③ 遺産分割前における預貯金の払戻し制度の創設

被相続人の預貯金債権については、従前、相続開始と同時に各共同相続人の相続分に従って当然に分割され、各共同相続人は自己に帰属した債権を単独で行使することができることとされていたが、最高裁平成28年12月19日の大法廷の決定（民集10巻8号2121頁）はこの扱いを変更し、預貯金債権は遺産分割の対象に含まれるとの判断をした。これによると遺産分割前の預貯金債権は、共同相続人全員の同意がない限り、払戻しを請求したり解約することができないこととなった。もっとも、各相続人は、相続財産に属する債務の弁済、相続人の生計費の支弁等の必要性が認められる場合には、家庭裁判所において預貯金債権の仮分割の仮処分を得る方法も存するが（家事事件手続法200条3項）、改正法は、一定の限度で、裁判所の許可がなくても各相続人が預貯金債権の払戻しを受けることができることを明文化した。各相続人が単独で払戻しを

請求できる額は、相続開始時の預貯金債権の額の3分の1に、当該払戻しを求める共同相続人の法定相続分とされている。

④ 法定相続分を超える権利の承継における
対抗要件主義の採用

特定財産承継遺言（いわゆる相続させる旨の遺言のうち遺産分割方法の指定がなされたものや相続分の指定がなされた場合のように、遺言による権利変動のうち相続を原因とするものについては、登記等の対抗要件を備えなくても、その権利の取得を第三者に主張することができるとするのが従来の判例法理であった（特定財産承継遺言について最判平成14年6月10日家月55巻1号77頁、相続分の指定について最判平成5年7月19日家月46巻5号23頁）。しかし、この判例法理によると、登記等の対抗要件を備えなくても、その権利取得を第三者に対抗することができることか

ら、相続債権者や被相続人の債務者に不測の損害を被ることがあることなどの指摘がなされていた。他方、相続は被相続人の法的地位を包括的に承継するものであり、相続人および法定相続分については明確に法定されており、その地位は十分に保護されるべきである。これらの事情に鑑み、改正法は、相続を原因とする権利変動についても、これによって利益を受ける相続人は、登記等の対抗要件を備えなければ法定相続分を超える権利の取得を第三者に主張することができないことを明文化した（899条の2第1項）。なお、上記遺言により取得する財産が債権である場合には、その債権を承継した相続人が、遺言の内容または遺産分割の内容を明らかにして、債務者にその承継の通知（確定日付のある証書によることが必要）をすれば、その権利の取得を債務者その他の第三者に対抗することができるものとされた（同条第2項）。