

配偶者居住権に係る民法の規定と課税上の取扱い ～配偶者居住権の設定の登記と抹消～ その3

配偶者居住権は、登記を備えるまでは第三者に対抗することができない（民法1031条②）ため、登記する事例が多くあると思われますので、今回は配偶者居住権の設定登記と登記の抹消について解説します。

1. 配偶者居住権の設定の登記

配偶者居住権の設定の登記とは、配偶者居住権を取得した場合に、これを公の帳簿（登記簿）に記載し、一般に公開することによって、取得した配偶者居住権を第三者（例えば、居住建物を譲り受けた方）に主張することができるようにするものです。「建物の所有者は、配偶者居住権を取得した配偶者に対して、配偶者居住権の設定の登記を備えさせる義務を負う（民法1031条①）」としています。配偶者が権利を主張するための登記は、登記の先後で優劣が決まりますので、権利関係をめぐるトラブルを避けるためには、配偶者居住権を取得したらできるだけ早く登記手続をする必要があります。

（1）配偶者居住権の設定の登記手続

配偶者居住権は、建物所有権を制限する賃借権類いの権利です。賃借権の設定の登記に準じて、配偶者居住権を取得した配偶者を登記権利者とし、建物の所有権登記名義人を登記義務者とする共同申請によるのが原則です。ただし、遺産分割の調停や審判で配偶者居住権が認められた場合は、配偶者のみからの単独申請が可能と考えられます。

なお、遺言による場合に遺言執行者の定めがあるときは、遺言執行者は登記義務者の立場からその資格において登記を申請することとなります。

配偶者居住権の登記の前提として、まずは、居住建物について他の相続人への相続や遺贈を原因とする所有権移転登記が必要になります。

① 所有権移転登記（相続） ⇒ ② 配偶者居住権設定の登記

一般的にはこのような登記申請の流れになり、登記申請書は別々に作成しますが、一緒に申請することはできます。

また、配偶者居住権の設定の登記は、居住建物の価額（固定資産税評価額）に対し2/1000の税率により登録免許税が課され、相続による移転登記（登録免許税は4/1000の税率）と比較すると軽減された税率になります。

（2）「配偶者居住権を相続させる」旨の遺言書である場合

「遺贈」を登記原因とする配偶者居住権の設定の登記の申請において、配偶者に配偶者居住権を相続させる旨の記載がされた遺言書を登記原因証明情報として提供する場合にあっては、遺言書の全体の記載からこれを遺贈の趣旨と解することに特段の疑義が生じない限り、配偶者居住権に関する部分を遺贈の趣旨であると解して、配偶者居住権の設定の登記を申請することができます。

（3）登記事項

配偶者居住権の存続期間が定められた場合には、その延長や更新をすることができないとされていることから、配偶者居住権の存続期間の延長や更新を内容とする登記は申請することができません。そのため、存続期間は絶対的登記事項とされています（不登法81条の2）。登記の目的は「配偶者居住権設定」とされ、原因日付は、配偶者居住権の発生事由が遺産分割である場合は「遺産分割の協議の成立日」、遺贈によって配偶者居住権が発生するときには「遺贈の効力発生日（相続開始日）」とされます。

存続期間の登記は、別段の定めがない場合には「配偶者居住権者の死亡時まで」とし、別段の定めがある場合には「〇年〇月〇日から〇年〇月〇日まで」又は「10年又は配偶者居住権者の死亡時までのうちいずれか短い期間」とします。

配偶者居住権の設定の登記に当たって、遺産分割協議書や遺言書、登記義務者の印鑑証明書（作成後3か月以内のもの）などが必要となります。

2. 配偶者居住権の消滅原因と抹消登記

配偶者居住権の消滅原因と抹消登記については、以下のように取扱われます。

＜配偶者の死亡＞

配偶者の死亡によって配偶者居住権は消滅し、建物所有者は単独で配偶者居住権の登記の抹消を申請できます（不登法69条）。また、死亡以外の原因の場合は、抹消登記は、原則として建物所有者と配偶者が共同で申請します。

＜配偶者の死亡以外の事由＞

① 配偶者が建物全部の所有権を取得（配偶者が建物全部の所有権を取得すれば、混同によって配偶者居住権は消滅します（民法第1028条2項。）、② 配偶者の義務違反があった場合（建物所有者は配偶者居住権を一方的請求により消滅させることができます（民法第1032条4項。）、③ 建物の全部が滅失等した場合（使用収益できなくなった場合は、配偶者居住権は消滅します（民法1036条、民法616条の2。）

（文責：山本和義）