

配偶者居住権に係る民法の規定と課税上の取扱い ～賃貸併用住宅の場合の賃料の帰属等～ その5

今回は、配偶者居住権が設定されている賃貸併用住宅の賃料の帰属や、通常必要費の負担などについて解説します。

1. 配偶者居住権が設定されている建物が賃貸併用住宅の場合の賃料の帰属

配偶者居住権者は、無償で居住建物に住み続けることができ、配偶者は、その建物のうち、居住の用に供している部分のみならず、店舗や賃貸物件といった収益の用に供している部分まで使用及び収益することが認められることになります。

原則どおり配偶者が賃料収入を受取ることになると、配偶者居住権の法定評価（相法23条の2）では、賃貸併用住宅の場合の配偶者居住権の評価額は、居住建物部分だけを基に評価することとしています。これは、居住建物の一部が貸し付けられている場合には、配偶者は相続開始前からその居住建物を賃借している賃借人に権利を主張することができない（対抗できない）ため、実質的に配偶者居住権に基づく使用・収益をすることができない部分を除外して評価する必要があるためです。

また、配偶者は長年住み慣れた建物に無償で居住できれば十分で、賃料収入は建物所有者で良いとする合意に至ることも多いと予想され、さらに、一般的には、賃借人は、賃貸人たる地位を承継した居住建物の所有者に対して賃料を支払うことになると考えられます。

以上のことから、税務上の矛盾が生じない建物所有者の賃料として取り扱われることになると考えられます。

2. 通常必要費の負担

通常必要費は、使用貸借に関する民法595条①に規定する通常必要費と同一の概念であり、居住建物の保存に必要な通常必要費のほか、居住建物やその敷地の固定資産税等が含まれるものと考えられます。

(1) 建物の修繕費

建物所有者に修繕義務はありません（民法1041条）。

一方、居住している配偶者に修繕義務があるかという点、配偶者にも修繕義務はありません。民法の条文は、配偶者に修繕する権利を与えているだけです（民法1033条①）。

配偶者にも修繕する義務はありませんが、仮に配偶者が自ら進んで修繕した場合は、その後は「かかった費用」を誰が負担すべきかという問題として法律上は処理します（民法第1034条）。

「通常」の必要費	配偶者が負担
「特別」の必要費・有益費（上記以外の費用）	所有者が負担

配偶者は、建物の「通常必要費」（民法595条）を負担することとなっているので、通常必要費を配偶者自身が行って、費用も配偶者が負担するという方法もできます。また、建物所有者が行って、その費用を配偶者に請求するという方法も可能です。

一方、特別必要費及び有益費については、建物所有者の負担とされます。そのため、それらの費用を配偶者が負担した場合には、建物所有者に対して所定の金額等の償還を求めることができるものとされています（民法196条）。

なお、建物の改築や増築をするときは、建物所有者の承諾が必要となっています（民法1032条③）。

(2) 固定資産税

固定資産税については、固定資産税の納税義務者は固定資産の所有者とされていることから、配偶者居住権が設定されている場合であっても、居住建物の所有者が納税義務者となります。しかし、配偶者は、居住建物の通常必要費を負担することとされていて（民法1034条①）、居住建物やその敷地に課される公租公課については通常必要費に含まれるものと解されることから、居住建物の所有者は固定資産税を納付した場合には、配偶者に対して求償することができます。

(3) マンションの修繕積立金

マンションの場合には、共用部分の維持管理のために管理組合に支払う管理費は必要費に含まれます。しかし、大規模修繕等のための積立金については、一般的に、建物の使用に必要な費用ではなく、修繕積立金は、当該積立金によって大規模修繕を行うことで、建物の経年減価分を回復させるものといえ、建物減価分は所有者が負担するものであることから、建物に係る資本的支出（建物の価値を回復又は増進させる金銭的な支出）であると認められることから、通常必要費に該当しないものと考えられます。

しかし、実際問題としては、建物を使用せず、賃料ももらわない所有者が、修繕積立金を毎月負担するものかどうかという議論が相続人間で行われる可能性もあり、当事者間で合意があれば修繕積立金は配偶者居住権者が負担することになると考えられます。

（文責：山本和義）