

相活士月刊メールマガジン 9月号 ～ VOL.34～

相活士事務局です。第34回目のメールマガジンになります。最後までご一読ください。  
 なお、相活士の皆さまには週に2回、ご登録いただいているメールアドレス宛に遺言相続ドットコムに掲載記事を送付しております（原則火曜日と金曜日）。そちらもぜひご一読ください。

☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

<目次>

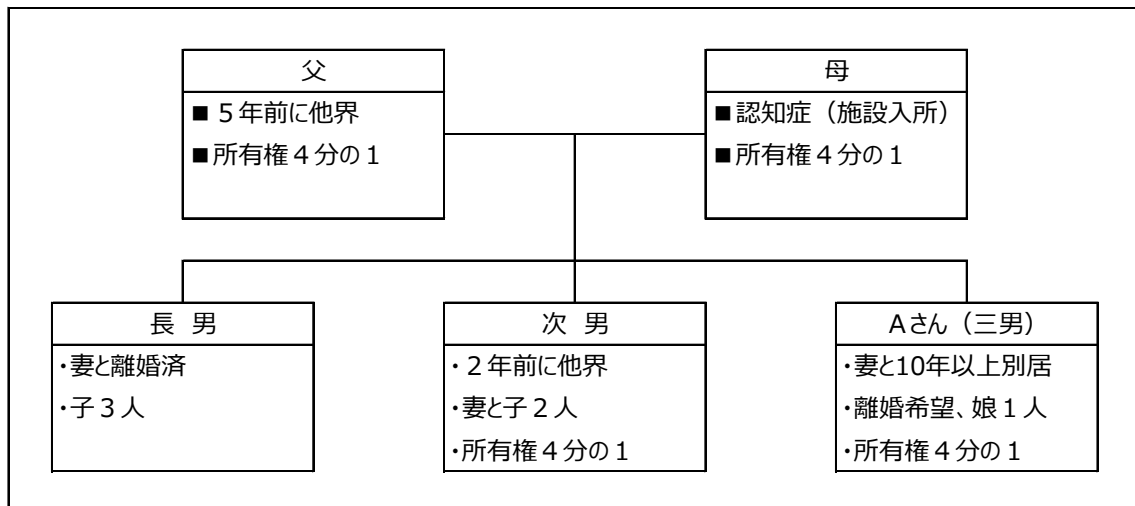
1. 具体的事例で見る“相続登記を怠る（忘れる）といずれ大変な目に遭う”
2. 遺言相続ドットコム最新更新内容
3. メディア掲載情報
4. 更新を迎える方へ
5. 相活士行動理念

☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

1. 具体的事例で見る“相続登記を怠る（忘れる）といずれ大変な目に遭う”

相続登記（＝相続時における不動産の名義変更）を怠る（忘れる）と、いずれ大変な思いをすることになるという事例をご紹介します。

**お客様の背景**



- 相談者 A さん。
- A さんの父親は 5 年前に他界、母親は存命だが認知症で施設に入所中、兄弟は兄が二人

(Aさんは三男)いたが、次男は2年前に他界。

その次男には妻と二人の子がいる。長男は離婚して妻はいないが、三人の子がいる。

■ Aさんには戸籍上の妻がいるが、その妻は10数年前に家を飛び出し、それ以来別居している。一人娘をAさんが男手ひとつで育てている。その妻は離婚には応じず、離婚の条件として多額の金銭(手切れ金)を要求している。

■ Aさんが住む自宅(土地・家屋)の名義は5年前に他界した父親が4分の1、認知症の母親が4分の1、2年前に他界した次男が4分の1、そしてAさんが4分の1。

両親とも暮らしてきたため、このような所有権割合になっている。なお、父親と次男はすでに他界しているにも関わらず、相続登記が行われることがないまま現在に至っている。

### Aさんの相談内容(=強い希望)・・・小見出し

① Aさんの遺産は別居中の妻には1円たりとも渡したくない。一日も早く離婚したい。

② Aさんが住む自宅の所有権をAさんに集約したい。そして、いずれは娘に相続させたい。

### 相談①についての検討

万が一、今、Aさんが亡くなった場合、相続人は誰になるでしょう。

最愛の一人娘、そして家を飛び出して10年以上別居の妻の二人です。

相続廃除や相続欠格の事由に該当することがない限り、いくら10年以上別居しているとはいえ、妻には相続する権利が認められています。

では、Aさんの全財産を娘に相続させるためには何をすべきでしょう。

それは、もちろん遺言を作ることですよね。生前に贈与しておくことも有効です。

しかし、妻には遺留分があります。

どれくらいの遺留分があるのか。4分の1ですよ(=法定相続分の2分の1)。

いくら遺言を書いても、遺留分がある以上、妻に遺産が渡ってしまいます。

離婚の条件として金銭を請求してくるような妻ですから、間違いなく遺留分を請求してくることでしょう。

もはや離婚調停や審判を通じて、一日も早く離婚するしか手段はないと考えられます。

“遺留分”と、離婚するための“手切れ金”、どちらが高くつくのかを天秤にかけて…

### 相談②についての検討

■ 5年前に亡くなった父親の4分の1の所有権をどうする？

父親の相続人が遺産分割協議によって、4分の1の所有権を誰が相続するのかを決める必要があります。それがなければ相続登記を行うことができません。

さて、父親の相続人は誰で、これから遺産分割協議を行うにあたり、誰が参加し、遺産分割協議書に自署押印する必要があるのでしょうか。

### <父親の相続人>

母親、長男、次男、Aさんの4名。ただし、母親は認知症で、次男は2年前に他界。

### <遺産分割協議に参加する必要がある人>

#### ●母親の成年後見人

母親は認知症のため、遺産分割協議に参加することができません。意思能力がないからです。よって、成年後見人を選任して、その後見人が参加することになります。

なお、相続に関わる当事者（例えば長男、Aさん、次男の妻など）は後見人になることはできず、このような場合、弁護士や司法書士といった法律の専門家などが任命されることが一般的です。

なお、成年後見人を選任した場合、原則として一生涯にわたり後見人がつくことになり、母親の財産処分（生前贈与を含む）や契約行為はほぼできなくなってしまうことに加え、後見人に報酬を払い続けなければなりません。よって、後見人を選任してまで、今すぐに遺産分割協議や相続登記を進めるべきか否かは慎重に判断する必要があります。

#### ●長男本人

ちなみに、万が一、遺産分割協議が終了する前に長男が亡くなるようなことがあると、長男の3人の子が遺産分割協議に参加することになり、さらなる手間と問題（揉めるリスク）が増えることになり、考えるだけでもゾッとしますね…

#### ●次男の相続人

2年前に他界しているため、当然本人が参加することはできません。

よって、その相続人である、妻と二人の子が参加することになります。

もしも、二人の子が未成年であった場合は、特別代理人を選任する必要があります。

その場合、その親権者たる母親が特別代理人になれるかという点、母親自身も相続の当事者であるため、特別代理人になることができません。法律の専門家や遠い親戚が選任されることになるでしょう。

#### ●Aさん本人

さあ、上記のような状況下、Aさんは揉め事なくスムーズに相続ならびに登記をすることができるでしょうか。

もしできたとしても、手間と精神的な負担は相当なものになることでしょう。

父親の所有権だけでもこれだけ大変なのです。

### ■認知症の母親の4分の1の所有権をどうする？

母親は認知症のため意思能力がありません。

よって、所有権の贈与や譲渡（売買）は一切できません。

仮に成年後見人を選任したとしても、母親の財産は守られるべきものなので、不動産（所有権）の処分は相当高いハードルが立ちはだかるでしょう。繰り返しになりますが、成年後見人は一度選任すると、原則として一生涯（被後見人が亡くなるまで）後見人であるので、様々な制約と負担が生じることになります。

認知症になってしまえば、もはや相続対策は何もできなくなってしまいます。

もちろん遺言も書けません。

よって、母親の相続発生時に、相続人である長男、次男の二人の子（＝代襲相続）、Aさんの四人で遺産分割協議のうえ、誰が母親の4分の1の所有権を相続するのか全員が納得のうえで決めなければなりません。問題解決は母親が亡くなるときまで先送りです…

### ■ 亡くなった次男の4分の1の所有権をどうする？

2年前に亡くなった次男の相続人は、妻と二人の子です。つまり、Aさんには相続する権利がありません。

よって、いったん次男の妻か子が相続し、それからAさんに譲渡（売却）または贈与するしかありません。

これまたすんなり応じてくれるといいですが…

ちなみに、譲渡するにも贈与するにも、Aさんには不動産取得税や登録免許税、そして贈与の場合には贈与税が課せられることになり、税金の負担も非常に大きくなってしまいます。

以上、それぞれの所有権について何をすべきかを説明してきましたが、これらを乗り越えて、ようやくAさんにすべての所有権が移ることになるのです。もし、これがご自身の身内で起きたとなればどう思いますか？

### 最後に

相続登記は、やらなかったとしても、今のところ罰則等はありません。それが、現在の日本における空き家・空き地の放置、所有者不明問題の大きな原因なのですが…

※罰則規定は今後できると報道はされていますが、いつかは決まってはいません。

「あのときすぐに相続登記をしておけば…」

過去の話、“たられば”の話をして、時間を取り戻すことはできません。

今後起こりうる争いや、リスクを最小限に抑えていくことが非常に大事なのです。また、不動産を共有名義にすると多かれ少なかれ不都合が生じやすくなります。相続の際も、不動産についてはできる限り共有名義は避けて、単独名義で相続することをオススメします。

☆☆★☆☆ ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆ ☆☆☆☆☆

## 2. 遺言相続ドットコム最新更新内容

### 遺贈と登記

#### <CASE 1>

Aに妻はなく、子B・Cがいる。Aの死亡後、「甲不動産をD（Bの前妻）に遺贈する」旨記載された遺言書が発見された。ところが、Bの債権者Eが甲不動産を差し押さえてその旨の登記をしてしまった。Dは甲不動産をEに取得されてしまうか。

遺贈と登記の問題を検討する前に、遺贈とは何かについて簡単に説明します。

遺贈とは、遺言によって無償の財産的利益を他人に与えることをいいます。

遺贈には、包括遺贈と特定遺贈の2種類があり、遺産の全部又は一部を包括して遺贈する遺贈を包括遺贈といい、財産を指定して遺贈する遺贈を特定遺贈といいます。

例えば、「相続財産の全てをXに与える」や「相続財産の2分の1をYに与える」などは、包括遺贈です。他方で、「所有不動産の全部をXに与える」や「有価証券の2分の1をYに与える」などは特定遺贈になります。

包括遺贈と特定遺贈は、その効果が異なります。

包括遺贈の場合、受遺者（遺贈を受ける者）は、相続人と同一の権利義務を有するとされています（民法990条）。例えば、相続財産の3分の1を遺贈された受遺者は、遺言によって、あたかも3分の1の相続分を有する相続人に指定された者のように、他の相続人と共同で相続財産を承継すると考えられています。他方で、特定遺贈の場合、遺言の効力発生時から物権的にその効力を生じるとされています。例えば、遺贈された特定不動産の所有権は、遺言者の死亡とともに受遺者に移転することになりますが、受遺者がその物件の占有を取得するためには、「引渡し」が必要になります。

それでは、遺贈による権利取得について、登記なくして第三者に対抗できるのかについて説明します。判例は、特定遺贈の事案において、遺贈も意思表示によって物権変動の効果を生じるものであるため、遺贈による権利取得を第三者に対抗するためには登記を具備することが必要であるとしています（最二小判昭和39年3月6日民集18巻3号437頁、最三小判昭和46年11月16日民集25巻8号1182頁）。

特定遺贈については、上記のとおり、遺言の効力発生時に財産が譲渡されるイメージであるため、この結論は理解しやすいのではないのでしょうか。他方で、包括遺贈については、上記のとおり、相続人と同一の権利義務を有するとされていることから、相続と同様に考える余地もあります。

しかし、一般的には、特定遺贈と同様、登記なくして第三者に対して対抗できないとされています（東京高判昭和34年10月27日判時210号22頁、東京地判平成9年8月20日判タ990号232頁）。従って、包括遺贈でも特定遺贈でも、**遺贈による権利取得を第三者に対抗するためには、原則として、登記を具備することが必要**になります。具体的な登記手続としては、包括遺贈、特定遺贈の場合ともに、登記原因を「遺贈」とし、受遺者を登記権利者とし、遺言執行者又は相続人を登記義務者として、共同申請を行う必要があります。

以上を前提に、CASE1について検討します。

Aの遺言は、特定の不動産である甲不動産をDに遺贈する内容ですので、特定遺贈になります。そのためDは、Aの死亡とともに甲不動産の所有権を取得することになりますが、上記判例に照らすと、DはEよりも先に登記をしなければ、Eに対してその所有権を対抗することができません。従って、CASE1の場合、Eが先に登記を具備していますので、Dは、原則として、Eに対して甲不動産の権利取得を対抗できないことになります。

☆☆☆☆ ☆☆☆☆ ☆☆☆☆ ☆☆☆☆ ☆☆☆☆ ☆☆☆☆ ☆☆☆☆

### 3. メディア掲載情報

9月9日「お金のカタチ」知って得する経済金融メディア  
に代表江幡のインタビューが掲載されました。

掲載記事は、以下をご覧ください。

<https://venture-finance.jp/archives/33232>

☆☆☆☆ ☆☆☆☆ ☆☆☆☆ ☆☆☆☆ ☆☆☆☆ ☆☆☆☆ ☆☆☆☆

### 4. 更新を迎える方へ

相活士取得から1年が経過する前に、皆さまの勤務先に更新書類をお送りいたします。  
昨年11月更新以降の方より更新費用のお支払い方法をコンビニ払い払込票に統一することになりました。

払込票の更新費用は2年更新分（1年更新料3,000円×2年の6,000円税別）です。  
有効期限が近づきましたら、払込票とオリジナル名刺サンプルをお送りいたします。  
名刺の記載に間違いがなく、更新ご希望の方は払込票にて更新費用をお支払いください。  
入金確認後、新しい相活士認定証と相活士名刺100枚を送付いたします。

既に、自動振替サービス確認書を提出済みの方も次回の更新より、口座引落ではなくコンビニ払いの払込票となります。

ご不明な点やお問い合わせ等は協会までご連絡ください。

更新を忘れてしまわぬよう、協会からの郵送物はチェックをお願いいたします。

また、勤務先の変更等も漏れなく協会宛ご連絡お願いいたします。

※更新書類が届かなくなりますので、必ず異動があった場合は  
事務局(03-5210-1238 もしくは [info@sokatsu.jp](mailto:info@sokatsu.jp))にご一報いただければと存じます。

☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

#### 5. 相活士行動理念

相活士として、争続・争族(あらそうぞく)を避けるため、効果的な終活を推奨することを使命とします。

具体的には・・・

- ① 遺言を書くことを推奨します。
- ② 死亡保険金受取人を熟考することを推奨します。
- ③ 遺言執行人を指定することを推奨します。中でも外部の法人にすることを推奨します。

お問い合わせは・・・

一般社団法人相続終活専門協会

電話 03-5210-1238 ファックス 03-5210-1233

メール [info@sokatsu.jp](mailto:info@sokatsu.jp)

☆☆★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆