

わかりやすく解説

# 民法

## 特別縁故者の相続財産分与請求が 一二審で否定されたケース

弁護士 高津 公子

### 【ご相談】

「知人のAは身寄りもほとんどなく、独身のまま亡くなりました。遺言もなく、立派な家屋敷と相当額の預金が残っています。遺産はどうなりますか？」

### ◎生計同一者、看護者、および特別な縁故者に分与

相続人の存在することが明らかでないときは相続財産は法人とされ(民法951条)、家裁が相続財産管理人を選任して公告。2カ月以内に相続人があることが判明しないときは、管理人は2カ月以上の期間を定めて債権者に請求の申出を促す公告をし、期間満了後相続人が判明しないとき家裁は6カ月以上の期間を定めて相続人に権利の主

張を促す公告をします。それでも権利の主張がないときは期間満了後3カ月以内に、被相続人と生計を同じくしていた者、療養看護に努めた者、その他特別縁故者が財産分与を請求すれば、家裁は財産の全部または一部を与える事ができます。残る相続財産は国庫に帰属します(民法952、959条)。

「特別縁故者への分与」は、遺言が一般化していない社会の実情を勘案し、(戸籍の届出を欠くが実質的には妻や養子である)相続権のない内縁の妻や事実上の養子を救済し、または被相続人の遺贈の意思を推測する制度として昭和37年に民法が創設したものです。

以下で「生計同一者」「看護者」「その他特別の縁故があつた者」の該当例を家裁の審判で参照しましょう。

故人と同居し生計を同じくしたまたは看護に努めた内縁の妻や事実上の養子の請求により、住居その他の財産を分

与する事例が典型的ですが、申立人が公の団体や地方公共団体等の場合もあります。事例を紹介しましょう。

Aが老人ホーム(県立)に措置入所し18年間療養介護を受け、同所の納骨堂に遺骨が安置された事案では、法人格のない老人ホームをAの特別縁故者と認め財産を分与しました(那覇家裁石垣支部平成2年5月30日判決)。

また、遺言書を遺したBが日付を欠き無効のところ、内容が遺産全部を市に寄付し老人福祉事業に活用を要望するものであるため、市が特別縁故者として分与申立をし、家裁がBの遺志を付度して財産全部を分与しました(大阪家裁昭和42年4月13日判決)。

このような事例もあります。被相続人Cの従妹の養子XがCの特別縁故者として財産分与を請求。Xは、「Cとは本家分家の親戚付き合いがあり、XはCから後事を託されていた。また、Cの死後、



法要やC宅庭木の維持管理をした」等の特別縁故を主張しました。東京家裁は、「C X間に通常の親戚付き合いを超える交流があつたとは認められず、XがCから後事を託された事実は認められない」と申立てを却下。Xは即時抗告しましたが東京高裁も「Cは婚姻もせず子もなく兄弟姉妹も先に亡くした境遇にあるが、これに生前の交流やC死後の貢献を加えて検討しても特別縁故を認めることはできない」と抗告を棄却しました(東京高裁平成26年1月15日判決 判例時報2274号)。

なお「その他の特別縁故者」とは生計同一者、看護者に準ずる具体的な交渉があり、財産を分与することが被相続人の意思に合致するであろう場合等です。

実際にあった

# 判例から

## 借主に転居を依頼し新規貸家にて締結した 定期建物賃貸借契約において期間満了による 貸主の建物明渡請求が棄却された事例

(二財)不動産適正取引推進機構

### 【ケース】

借主Yは、昭和55年12月、貸主Xの夫であったBから、同人所有の建物(以下「旧賃借建物」という。)を賃借しました。

Bは平成21年11月に死亡し、Xは平成22年3月に旧賃借建物を含めて3件の貸家を相続。Xの娘AはXの代理人として、Yとの間で、平成22年12月頃、Yが、旧賃借建物の向かいにある建物(以下「本件建物」という。)に転居すること、その際の引越費用はXが負担することなどを合意しました。

Aは、平成23年1月22日、Yとの間で、「定期住宅賃貸借契約書」と題する書面(以下「本件契約書」という。)を取り交わしました。本件契約書には、特約事項として「1 契約期間：3年間。定期借家。更新不可。

2 本契約は、契約期間の満了と同一(貸主の)隣接する戸建から戸建への移動に伴い、明渡し期限が定められた「定期住宅賃貸借契約」にて締結する。」との文言がありました。

Aは、同日、Yとの間で、「定期建物賃貸借規約についての説明」と題する書面(以下「本件説明書面」という。)を取り交わし、本件説明書面は、借地借家法38条2項に定める説明をした旨の内容が記載されていました。平成25年7月頃、賃料の請求方法等をめぐりAとYとの間で紛争となり、Xは、Yに対し、平成25年7月31日付け書面により、本件賃貸借契約は定期建物賃貸借契約であることを理由に、平成26年1月31日の期間満了日にて契約が終了する旨を通知。Yに対し明渡しを求めて提訴しました。

### 【解説】

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却しました。

定期建物賃貸借契約については、当該契約に係る賃貸借契約は契約の更新がなく、期間の満了により終了すると認識しているか否かにかかわらず、法38条所定の厳格な書面性を要すると解される最高裁判例(最一判 平成24年9月13日民集66巻9号3263号)に照らすと、要式性等の不備を看過しえないばかりか、さらに、AとYとの交渉過程における認定事実(Aは普通賃貸借による条件でも応じたと供述しているなど)を併せ考慮すると、本件賃貸借契約は、定期建物賃貸借であると解することはできない(東京地裁 平成26年11月20日判決)。

### 【総評】

本件は、貸主が貸家の老朽化による建替えのため、借主との間で立退き交渉をする中で、貸主所有の隣家に移る形で合意したものの、移転後の新しい契約が借地借家法38条所定の厳格な書面を具備していないとして定期建物賃貸借契約の成立が否定されたものです。

本判決は、賃貸人の定期賃貸借契約に関する書面の交付説明義務における「厳格な書面性」を判断した事例判決として参考になると考えられます。



# 知っておきたい 登記の仕組み

## 土地の「境界」と「筆界」の違い



### 「プロローグ」

隣接する土地の境を、一般的には「境界」と呼んでいます。この境界には「占有境界」と「筆界」の区別があり、境界紛争などの際には、それを区別して用います。今回は、境界について説明します。

### ◎ 占有境界と筆界の違い

「占有境界」とは、隣接する当事者各人が自分の土地として占有、または管理している私的なもので、所有権または私法上の境界等を意味するもので、一般的に境界と言われる場合は、この占有境界を指します。

これに対し、公法上の境界である本来あるべき境界のことを、「筆界」といいます。

公・私「境界争い」が起きた場合に、「占有境界」の範囲だけで紛争を解決することはできません。筆界と同じかどうかの調査、確認が必要になります。私法上の境界と公法上の境界が一致している場合は、何等、問題は生じませんが、一致していない場合は、法律上の問題が発生します。

### ◎ 境界争いの原因

土地の境界争いは、「①隣接する境界に杭が設置されていない」、「②正確な測量がされていない」、「③現地や、地図・公図が混乱していて、隣接する当事者の合意が得られない」場合等々に起こります。ときには近隣同士の深刻な紛争に発展する場合があります。昨今では、地価の高騰から特に都市部で、数㎡、場合によっては数100単位で当事者の主張がなされ紛争となるケースもみられます。

相馬登記司法調査士事務所(監修 相馬計二)

土地家屋調査士 相馬 康人

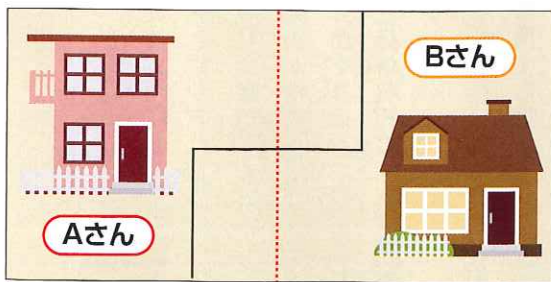
こうした紛争は、土地所有者の日常管理が出来ていないことも要因の一つですが、大きな要因となるのは、「①特に、都市部においては、国家座標値等に基づく正確な地図がほとんど作成されていないこと」、「②登記所が管轄する大多数の土地について正確な地積測量図が備えられていないこと」、「③隣接する双方の土地について、境界または筆界確認書が締結されていないこと」などが挙げられます。

### ◎ 境界紛争を解決するには

こうした境界紛争を解決するには、不法に土地を占有したり、境界立会に不当な要求するなどの場合を除き、図面等の様々な資料がある場合は当事者双方での話し合いが可能となります。「①客観的な測量図面等の裏付け資料から紛争当事者が合意が得られるか試みる」、「②弁護士会や土地家屋調

査士会等が係る公正、中立的な第三者機関の紛争解決センターに和解、調停を依頼する」、「③紛争の形態によっては、筆界特定制度を活用する、または、訴訟手続きによる所有権確認訴訟や境界確定訴訟の訴えで、裁判官に境界を確定してもらう」等の方法があります。

なお、こうした境界の紛争の際に、理由もなく境界の立会確認を拒否する方が多く見受けられ、しばしば問題になることがあります。これは、自分が所有する土地の権利と、他人の土地関係の確認ですから、お互い自らが管理すべきことであり、所有者の義務として協力し合うという意識を持つことが必要です。



境界紛争時、占有境界と筆界が一致していない場合は、法律上の問題が発生

おさえたい  
**税務知識**

# 店舗の相続と親族に支払う家賃について

税理士 不動産鑑定士

千葉商科大学大学院会計ファイナンス研究科客員教授 井出 真

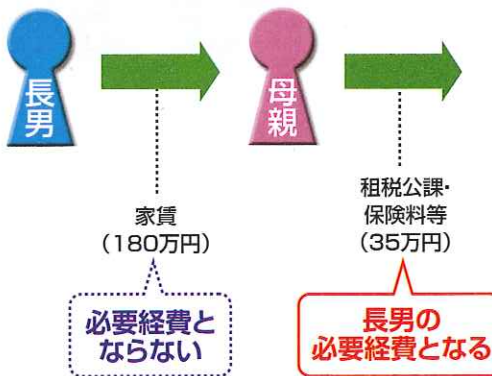
【ご相談】  
 お父様が所有する店舗で一緒に働いていた方(長男)からの相談です。お父様が亡くなり、働いていた店舗およびその敷地の相続について悩んでいます。お母様が相続し、ご本人がお母様から店舗を借りて、家賃を支払うことを考えているようですが、何か問題はありますか。

◎家賃が必要経費扱いになるか否か

他人から店舗を借りて家賃を支払った場合、事業所得の計算上、支払った家賃の額は必要経費になります。しかし、生計を二にする母親(親族)に支払った家賃の額は必要経費とはなりません。生計を二にする親族間では、生活費の代わりに家賃等の額を自由に設定できてしま

う、という理由からです。ここで、「生計を二にする」というのは、同居しているということではなく、別居していても常に生活費を送金しているような場合も含まれます。その代わり、母親が負担すべき固定資産税・都市計画税、保険料、減価償却費等は、この場合、息子の事業所得の計算上、必要経費となります。

市町村や保険会社など



なお、給料を支払う場合も同様ですが、届出を提出している事業専従者に支払う給与(青色事業専従者給与・事業専従者控除)については必要経費として認められます。

◎小規模宅地等の評価減について

店舗およびその敷地を母親が相続するのは、おそらく配偶者の税額軽減を使つて相続税を安く(あるいはゼロ)にしたいという考えがあると思われます。このケースでは、母親が相続する正味の遺産額が、1億6000万円までであれば、法定相続分(2分の1)を超えて相続しても、母親の相続税はゼロになります。しかし、息子が店舗の敷地を相続し、要件を満たせば、「特定事業用宅地等」として400㎡まで80%評価減が受けられる可能性があります。

なお、自宅の敷地を母親が相続すれば、「特定居住用宅地等」として330㎡

まで80%評価減が受けられます。店舗の敷地を母親が相続しても、事業継続要件を満たさず「特定事業用宅地等」とはなりません。また、将来、母親から息子が相続するときも「特定事業用宅地等」とはならないと考えられます。

◎遺産の分割について

前述のように、母親が比較的多くの財産を相続すれば、配偶者の税額軽減により相続税は安くなります。しかし、近い将来に母親が亡くなったときのことや息子の事業の継続も考慮して、父親の遺産の分割を協議することをおすすめします。

表 小規模宅地等の評価減

区分	減額割合	限度面積
①特定居住用宅地等	80%	330㎡
②特定事業用宅地等 特定同族会社 事業用宅地等	80%	400㎡
③貸付事業用宅地等	50%	200㎡

(注)①と②は、それぞれ要件を満たせば、最大で730㎡まで80%評価減となる。