

民法（相続法）の改正 ～配偶者居住権の補償制度創設～

桑原 秀和

用地部 用地補償課 (〒950-8801 新潟市中央区美咲町1丁目1番1号)

相続法制に関する「民法及び家事事件手続法の一部を改正する法律」により、「配偶者居住権」が新たに創設され、今般、公共用地の取得に伴う損失補償基準要綱（以下「要綱」という。）の改正をはじめ、国土交通省の公共用地取得に伴う損失補償基準（以下「損失補償基準」という。）等について改正等が行われた。

この新たな権利に関する制度の概要や、公共用地補償制度の内容及び制度創設による用地事務への影響について考察を行ったものである。

キーワード 民法 相続 配偶者居住権

1. はじめに

高齢化社会の進展や家族のあり方に関する国民意識の変化等に鑑み、相続時の配偶者の生活に配慮する等の観点から、遺留分制度の見直しや配偶者居住権の新設を行う「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）が第196回国会において成立し、平成30年7月13日に公布された。この改正により、配偶者が居住権を確保しつつ、預貯金等の財産も一定程度確保できるよう、新たな権利である「配偶者居住権」等が創設され、令和2年4月1日に施行された。

これに伴い、今般、公共用地の取得等に伴う損失補償（以下「公共用地補償」という。）における要綱をはじめとする、損失補償基準の制度、各省庁等の評価方法を踏まえ、学識経験者の他、法務省、日本不動産鑑定士協会連合会等による検討会及び国土交通省の各地方整備局の実務者にて検討を行い、平成14年以来の要綱改正及び損失補償基準等の改正等が行われた。

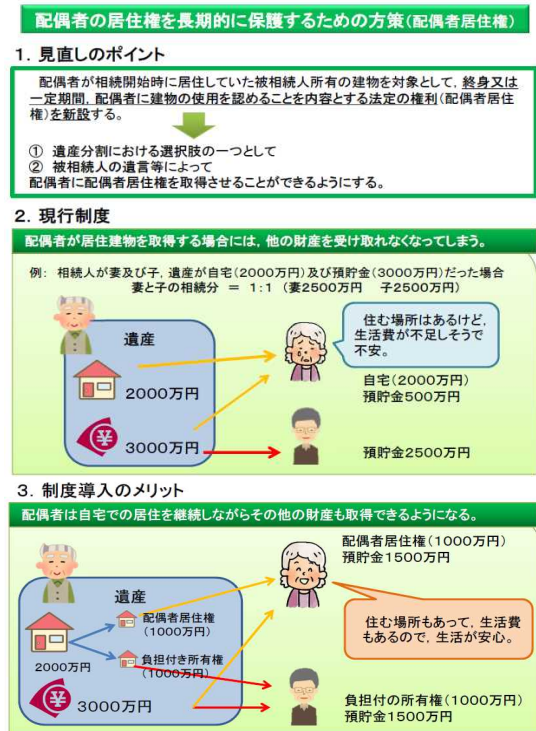
本稿は、配偶者居住権の制度概要と併せ、公共用地補償における配偶者居住権の補償内容及び制度創設による用地事務への影響について考察を行ったものである。

2. 配偶者居住権について

現行制度では、配偶者が被相続人所有の建物を取得する際、ケースによっては、預貯金等の他の財産

を受け取れなくなったり、最悪の場合、遺産分割のために家を売却しなければならない場合もあったことから、配偶者に建物の使用を長期的に保護するための方策として、配偶者居住権が創設された。（図-1のとおり）

（図-1）配偶者居住権の概要



出典：法務省ホームページ

制度創設に伴うメリットは、建物の所有権と配偶者居住権を分けることにより、居住を継続しながら預貯金等の他の財産も取得出来るようになったことである。

配偶者居住の権利の概要は、以下のとおりである。

- (1) 配偶者居住権は、被相続人の配偶者が、被相続人の所有の建物に、相続開始時に居住していた場合、遺産分割協議・審判、遺贈等（以下、「遺産分割協議等」という。）により取得される権利である。
- (2) 相続時の居住建物に対して、終身又は一定期間無償で使用収益できる法定の権利であり、建物のみ登記可能である。（土地には登記不可。）
- (3) 配偶者居住権は、譲渡不可な、一身専属的な権利であり、建物滅失等により権利が消滅する。
- (4) 配偶者居住権者は、配偶者居住権に基づき居住建物の使用及び収益をする場合には、それに必要な限度で敷地を利用することが出来る。

3. 公共用地補償における配偶者居住権の補償

公共用地補償における配偶者居住権への補償については、配偶者居住権の制度趣旨、要綱はじめ損失補償基準の制度、各省庁等の評価方法を踏まえる必要がある。

(1) 前提となる各種制度趣旨

公共用地補償では、権利者に対する補償を原則としたうえで、近傍で従前と同等の生活環境を再建できるよう、土地については更地評価で補償し、建物については移転料を補償している。

配偶者居住権については、建物に対する権利であって、土地については、建物所有者が有する土地に対する権利を援用できる地位にすぎないため、公共用地補償や土地収用法において土地に関する権利者として扱うことは困難である。一方で、配偶者居住権は、相続時の自己の具体的相続分において取得される権利である。

法制審議会民法部会で示された考え方及び相続税評価等では、配偶者居住権の財産価値として、建物部分の財産価値と、敷地利用権の財産価値を評価し、建物評価額、土地評価額から控除した額を所有者の評価額としている。

(2) 配偶者居住権に関する補償の基本方針

上記配偶者居住権の制度趣旨、要綱をはじめ損失補償基準の制度、国税庁等の評価方法を踏まえて、以下のとおり基本方針とした。

○建物

移転に伴い配偶者居住権が消滅するものと認められるときは、配偶者居住権者を権利者として補償の対象とし、建物移転料のうち、建物の現在価額分を建物所有者と配偶者居住権者で任意の権利割合により配分。

○土地

配偶者居住権者を権利者とはしないものの、法制審議

会及び相続税評価等において配偶者居住権の敷地利用権相当分を考慮していることなどに鑑み、配偶者居住権の対象となる土地の所有者等に対しては、土地評価の比較考量すべき要素（個別的要因）として敷地利用権相当分を算定式により減価して評価した土地の財産的価値をもって正常な取引価格として補償（建物と異なり任意の権利配分によらない）。

配偶者居住権者に対しては、土地等の取得によって消滅する敷地利用権相当分の財産価値（土地評価において減価した）を通常生じる損失として補償する。

○上記以外の通常生じる損失補償

動産移転料、建物移転期間中の仮住居等に要する費用、移転雑費等については、必要に応じて補償を行う。

算定方法は、仮住居に要する費用については、一般の建物所有者と同様に算定し、移転雑費については、移転先選定費用、就業不能補償を借家人継続に準じて算定、その他転居通知費用等必要な費用を算定する。

なお、権利金等の一時金については、仮住居に要する費用として補償をする場合を除き補償は不要である。

(3) 制度創設に伴う要綱・損失補償基準等の改正及び運用指針の創設

(2)の基本方針をもとに建物移転料から配分する方法については、配偶者居住権が建物に対する新たな権利として創設されたことから、要綱・損失補償基準・国土交通省の公共用地の取得に伴う損失補償基準の運用方針（以下「運用方針」という。）・国土交通省損失補償取扱要領（以下「取扱要領」という）に以下を規定することとなった。

なお、配偶者居住権の敷地利用権相当分に対する補償については、現行の要綱、損失補償基準の範囲内の補償であり、具体的な運用面を定めるもののみであるため、要綱、損失補償基準には規定せず、取扱要領に規定することとなった。

上記各種改正の他に、新しく創設された権利であること及び新しい補償制度であることを踏まえ、実務の運用の指針とするべく、用地事務の流れや、算定様式、その他税関係等に関する内容についての運用指針を制定。

【要綱（抜粋）】

第24条第3項及び第24条の2を新設

(建物等の移転料)

第24条

3 次条の規定による補償をする場合における第1項の規定により建物の所有者に補償する当該建物の移転料の額は、同項の費用の額から次条の規定により算定した額を控除した額とする。

(配偶者居住権を有する者に対する建物の移転に係る補償)

第24条の2

土地等の取得又は土地等の使用に係る土地にある建物が配偶者居住権の目的となっている場合において、当該建物の移転に伴い、当該配偶者居住権が消滅するものと認められるときは、当該配偶者居住権がない場合における当該建物の価格から当該配偶者居住権がある場合における当該建物の価格を控除した額を当該配偶者居住権を有する者に対して補償するものとする。この場合において、前条第1項後段の規定により補償することとなった建物が配偶者居住権の目的となっている場合についても、同様とする。

【取扱要領】

第21条に利率を規定、第23条新設。別記6 配偶者居住権補償実施要領 を新設し、以下の補償の算定方法を規定 (R2. 2. 17 改正)

- ②配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地に対する補償
- ③配偶者居住権の目的となっている建物の敷地の用に供されている土地に関する所有権以外の権利に対する補償
- ④配偶者居住権の目的となっている建物の取得に係る補償
- ⑤土地の取得により配偶者居住権を有する者に通常生じる損失の補償

移転雑費

第11条 移転先等選定補償日数表、第12条 就業不能補償日数表 借家人継続に準じて算定

《その他の改正》

- 仮住居等に要する費用に関する調査算定要領、家賃減収補償調査算定要領、移転雑費算定要領、消費税等の取扱い通知を改正
- 配偶者居住権に関する損失補償・用地事務規定の運用指針の制定 (算定様式例、Q&A 等)
- 地方整備局用地事務取扱細則準則 (契約書等)

【損失補償基準】

第30条 (建物等の移転料)

第30条の2 (配偶者居住権を有する者に対する建物の移転に係る補償)

※要綱と同じ内容を規定

第40条 (移転雑費) を改正し、配偶者居住権を有する者を追加

【運用方針】

第16の2を新設

基準第30条の2に規定する次の補償について算定方法を規定 (R2. 2. 17 改正)

①配偶者居住権を有する者に対する建物の移転に係る補償

第19 (仮住居等に要する費用) に配偶者居住権を追加改正

第24 (移転雑費) に配偶者居住権者を追加改正

(4) 算定方法の概要

【土地】

○所有者

土地の評価額 (正常な取引価格) = 配偶者居住権を考慮しない土地評価額 - 配偶者居住権の敷地利用権相当分。

○配偶者居住権者 (敷地利用権相当分)

配偶者居住権の敷地利用権に関して通常生じる損失 = 土地評価において配偶者居住権に基づく敷地利用権相当分として減価した額。

【建物】

建物所有者と配偶者居住権者の間で、控除方式を参考としつつ、任意の権利割合により補償。

4. 制度創設による用地事務への影響

配偶者居住権創設に伴う補償にあたっては、新たな調査、算定等が必要となり、用地測量をはじめ、契約段階に至るまでの各段階や補償説明時における税金等の説明の際の留意点等、用地事務への影響が多岐に渡るようになるため、制度創設による各影響等について考察を行った。

(1) 用地調査等

公共用地補償を行う際は、事業用地となる土地について用地調査等を行うこととなり、土地に関する調査として権利者調査、建物に関する調査として居住者等に関する調査を行い、配偶者居住権の成立要件を確認する必要がある。

a) 権利者調査

権利者調査とは、事業用地となる土地について、公図や登記記録の調査を行うことであり、居住者等からの聞き取りなどにより、所有権等の権利関係や権利者の氏名及び住所等を確認する作業である。

具体的には、建物登記記録により、配偶者居住権の有無を確認し、登記ありの場合は、配偶者居住権の設定日・存続期間・住所等の確認を行い、併せて、配偶者居住権者の敷地利用権相当算定のために必要となる、土地と建物所有者が同一であるか否かを土地登記記録から確認を行うこととなる。

その他、当該建物が相続の対象であるかの確認や、被相続人死亡時に配偶者以外の者と共有ではないかについても確認が必要となる。

b) 居住者等に関する調査

居住者等に関する調査とは、調査区域内の建物に居住する者を、下記の内容について聞き取りにより確認を行うことである。

- ・建物登記記録調査の結果、登記無しの場合にあつては、建物所有者及び居住者から、遺産分割協議・審判、遺贈等によって配偶者居住権を設定しているか。

- ・登記ありの場合にあつては、配偶者居住権の解除（合意解除等）について、登記抹消漏れが無いのか。

c) 調査にあたっての留意点

用地調査を行う際の留意点として、土地については、取得によって消滅する敷地利用権相当分の財産価値（土地評価において減価した）を通常生じる損失として補償することとなるため、敷地の一部のみで、建物が支障とならない場合であっても、配偶者居住権の調査が必要となる。

また、補償対象となっている建物が複数棟存在する場合においても、建物毎に配偶者居住権が設定されているか調査が必要となる。具体的には、配偶者居住権が設定されていない建物であっても、配偶者が当該建物を配偶者居住権が設定された建物と一体となって使用していることが確認された場合、配偶者居住権が及ぶと解されるため、当該建物に対しても調査が必要である。例えば、母屋等の建物（主物）に配偶者居住権が設定されていれば、従物（倉庫や離れなどの付属建物）は、遺産分割協議等の対象になっていない場合でも、配偶者居住権が設定されたものとなるため、従物も配偶者居住権に関する

補償の対象となる。

以上のことから、配偶者居住権創設に伴い、従前の用地調査等と比べて、調査内容が多岐に渡ることとなり、さらに、建物所有者及び居住者等からも聞き取りを行うなど、用地調査等を行う者には、制度内容について精通していることが求められる。

(2) 補償説明・協議

配偶者居住権創設に伴い、従前の補償説明に加え、以下の内容について説明が必要となる。

○配偶者居住権の制度概要

当然ながら、配偶者居住権についての制度概要や、現行制度からの見直し内容等について説明が必要となる。

○公共用地取得における補償制度の概要

配偶者居住権創設に伴う公共用地補償制度についても、以下の内容について説明が必要となる。

- 建物は権利者として補償し、土地は敷地利用権相当分の財産価値を通常生じる損失の補償金として補償。

- ※建物所有者に対しても、建物の現在価額を建物所有者と配偶者居住権者で配分する旨を説明。

- 動産移転料、建物移転期間中の仮住居等に要する費用、移転雑費等についての補償。

- 土地所有者への補償は、通常生じる損失の補償金（敷地利用権相当分）を差し引いた額を補償する。

○物件調書の確認

- 「所有権以外の権利の種類」欄に配偶者居住権、「関係人の指名」欄に配偶者居住権者氏名、「関係人住所、氏名または名称」欄に署名押印を求める。

○特に留意すべきケースの説明

- 土地所有者と建物所有者が異なる場合は、土地に関する権利配分届を、土地所有者と借地権者等の両者から受領し、配偶者居住権者の敷地利用権相当の補償額を算定。

- ※土地所有者へも説明が必要

- 敷地の一部のみが事業計画地内で建物移転が不要（建物が滅失せず配偶者居住権が消滅しない場合）であっても、取得によって消滅する敷地利用権相当分の財産価値を通常生じる損失として補償。

- 残地補償について、敷地の一部が事業計画地内にあり、建物の移転先が残地以外の場合、残地部分に係る配偶者居住権に基づく敷地利用権の消滅に伴う通常生じる損失補償は行わず、土地所有者にのみ残地補償を行う。

- 補償対象となっている建物が複数棟ある場合、建物ごとに配偶者居住権が設定されているか調査をす

るのと併せて、配偶者居住権が設定されていない建物であっても、配偶者居住権が設定された建物と一体となって使用していることが確認された場合、配偶者居住権が及ぶと解されるため、調査が必要。

→建物が支障とはならず、塀や門扉など、工作物のみが支障となる場合、建物から独立の工作物であれば、その滅失に伴い建物の配偶者居住権が消滅するとはいえず補償不要。

○税制に関する説明

→建物所有者と配偶者居住権者に対して、建物の補償に必要となる権利配分を依頼する際は、必要に応じて算定した建物移転料のうち、現在価額を提示することになるが、その提示は、権利配分を決めていただくための建物現在価額のみを参考提示であるため、建物移転料や工作物等を含めた全体補償額の提示(買取申出日※)とならないよう説明には留意が必要である。

※租税特別措置法に定める「収用交換等の場合の譲渡所得等の特別控除の特例」(同法33条の4)であり、公共事業のために土地を譲渡した場合には、譲渡所得の税額計算において、その土地の譲渡に係る対価補償金について、一定の要件(例:その土地の買取りの申出から6か月以内に譲渡するものであること。)を満たす場合には特別控除として5000万円(対価補償金の額が5000万円に満たない場合はその金額)を控除することができる。

→上記権利配分決定の際、一方の権利割合を「0」と認める場合や、著しくアンバランスな権利割合の場合は、みなし贈与とみなされ、贈与税の対象となる可能性がある旨の説明が必要。

5. まとめ

配偶者居住権創設に伴い、配偶者が、相続時に自宅での居住を継続しながら預貯金等その他の財産も受け取れるようになったことから、配偶者居住権者にとっては大きなメリットとなった。

ただし、公共用地補償を行う場合、制度創設に伴い、要綱・損失補償基準をはじめとする各種改正を行ったことにより、その内容は複雑化しており、さらに、「4. 制度創設による用地事務への影響」で述べたとおり、公共用地補償を行う各過程で制度の説明や、公共用地補償の内容についての説明が必要になるなど、制度創設による用地事務への影響が大きい内容となる。

現在のところ、北陸地方整備局管内で配偶者居住権の補償事例は無いが、今後高齢化社会のさらなる進展に伴い、該当する案件が予想される。起業者側としては、制度の内容及び公共用地補償における要綱等の改正内容等について熟知をし、補償案件があった際は、速やかな用地取得が図れるよう備える必要がある。