

## 【不動産の相続と遺言】

Q. きちんと相続するには？

父は既に他界し、体調の悪い母がおり、兄が一人いますが、母名義の土地（母名義）には自分の面倒をよく見てくれた私の家を建てて欲しいと言ってくれています。ただ、土地の名義は遺産相続の際に変えればよいと言っています。兄弟仲はうまくいっており、兄は念書を書いても良いと言っています。いざ相続のときになった場合に、遺言等にしておかなくても問題はないでしょうか。

A. 問題があります。公正証書遺言の作成をお勧めいたします。

1. お母様の名義のまま家を建てた場合には、土地の所有権がお母様にあるので、第三者に土地を売却されてしまう可能性は否定できませんが、所有者は土地を自由に処分することができますから、やむを得ません。

万が一、土地の所有権が第三者に移転してしまった場合にならぬよう説明します。

お母様に賃料を支払わないで、無償で土地を使用することを使用貸借といいますが、民法上、使用貸借は第三者に対抗できません。ですから、万が一、土地を無断で売却等されることによって土地の所有権が第三者に移転してしまうと、新所有者から立ち退きを求められた場合、立ち退かなければならないことになってしまいます。

お母様との間で、一定の賃料を支払う旨の賃貸借契約を締結しておけば、建物についてご主人名義の登記があれば、第三者に対しても対抗できるので、土地の所有権が移転してしまった場合でも立ち退く必要はありません。その場合には新所有者との間で土地賃貸借契約が継続することになります。

ただし、賃貸借契約が成立していると認められるためには、固定資産税等の負担、近隣の相場と比較して適正な金額の賃料の支払等が必要なので注意が必要です。

2 次に、相続の際の念書の効力についてお答えします。

一般に、遺言がない場合には、相続財産は遺産分割協議がされるまで相続人の共有となります。

今回のケースでは、お母様が亡くなられた場合には、土地はお兄様との共有となります。そして、遺産分割協議において、ご相談者の単独所有と定めることとなります。

ただし、相続開始前に将来の相続人の間で遺産分割に関する合意をしても法的な効力はありません。相続が現実開始するまでは、相続人も相続財産も確定しているわけではないからです。つまり、念書には法律上の意味はありません。

ですから、遺産分割協議の際の紛争を避けるためには、お母様に、本件土地を単独で相続させる旨の公正証書遺言を作成してもらうことをおすすめします。

公正証書遺言とは、2名以上の証人の立会いのもと、遺言者が公証人に遺言の趣旨を口頭で述べ、これを公証人が公正証書として作成する遺言をいいます。準国家機関である公証人により作成される遺言であるため証明力が高く、後日に遺言の有効性をめぐって紛争が生じる危険性が小さくなります。もし、病気のために公証役場にいけない場合は、公証人に出張してもらうこともできます。

また、予約を入れたり内容を打ち合わせたりする必要があるかも知れませんので、詳しくは公証役場にお問い合わせ下さい。

お近くの公証役場連絡先：●

なお、紛争を予防するためには、お兄様にお願いして、家庭裁判所に遺留分放棄の許可を申し立ててもらうことがより確実です。

3 なお、上記回答は、限られた情報に基づく回答ですので、頂いたメールに現われていない事情を考慮した場合には、回答の内容も変わることがございますので、この点ご了承ください。