



## つばき時事通信

NO.3



## 高橋司法書士事務所

認定司法書士 高橋弘孝

〒132-0003 東京都江戸川区春江町 2-33-7 椿司法ビル 2F

TEL03-6310-1878 FAX03-6323-4839

[Eメール h@takahasi-office.com](mailto:h@takahasi-office.com)

生活におけるちょっとした疑問点についてQ&A形式で皆様にお届けします。

[相続の法律問題]

### Q 義母名義の土地に夫が建てた自宅に夫死亡後も妻が住み続けることはできますか？

私たち夫婦は、夫の母の了解を得て母名義の土地に夫名義の建物を新築して生活しておりますが、夫と母との間では特に契約書等は作成しておりません。

ところが、夫が他界した後、夫の母や兄弟から、私が夫の母名義の土地を使用する権利は無いのだから、建物を明け渡せと請求されました。

私はこの請求に従わなければならないのでしょうか。

A 夫が、あなたを始めとした家族と住むためにその母名義の土地に自宅を新築し、その際に夫の母がこの新築を了解していたものであれば、その後夫やあなたと義母との間に争いが絶えずに往来も全くなかった等の特段の事情の無い限り、あなたは義母名義の土地を建物敷地として利用し続けることができます。

この土地利用について法律的にみた場合には、その土地についての使用貸借契約が存在すると考えられています。親子等の家族間には愛情や好意に裏打ちされた特別の関係があるのですから、この関係に基づいて無償で建物敷地として土地を利用することのできる契約が存在すると考えるわけです。

使用貸借契約というものは、借主による賃料の支払いという対価を伴いませんから、貸主と借主との間の特別な人間関係が基礎となっているといわざるを得ず、民法は借主の死亡によって使用貸借契約は終了すると定められています。

あなたの義母や義兄弟は、この法律を形式的に主張しているのかもしれませんが、使用貸借契約は前述のとおり特別な人間関係を基礎としていますから、借主の死亡によって使用貸借契約が終了するか否かは、この人間関係や意思及び契約内容等を総合的に考慮して判断する必要があります。

そこで翻って考えますと、あなたと夫は、あなたを始めとした家族と居住するために自分の名義で自宅を新築したのですし、義母もこの夫の意向を認めて自分名義の土地の上に自宅を新築することを了解し、その後もあなたの夫が死亡するまでは何らの異を唱えることなく土

地の利用を認めてきたのですから、夫があなたより先に死亡したといういわば偶然の出来事によってあなたが土地を利用できなくなることは極めて不合理です。あなたの夫と義母との間の土地についての使用貸借契約は、この土地の上に建物を所有してこの建物で生活することを目的としていたからです。

従って、夫の死亡によって建物を相続した人が生前のあなたの夫と義母との間に成立していた土地使用貸借契約をも相続したのか、夫の死亡によってあなたと義母との間で成立していた土地使用貸借契約は実はあなたとの間でも成立していたのか、細かい事情によって種々の法的な構成は可能ではありますが、あなたの夫が義母に無断で義母名義の土地上に自宅を新築したとか、新築後に義母と極めて不仲になって使用貸借契約の基礎となっている愛情や好意が喪失したと認めざるを得ないとかいう特段の事情の存在しない限りは、あなたが夫名義の家に居住し続ける限り、その敷地である義母名義の土地を利用し続けることは可能です。

※配信停止ご希望の方は、お手数ですが当方事務所までご一報お願い申し上げます。

※本号以外の配信について、いつでも対応いたしますのでご希望の方はご一報お願い申し上げます。

#### 当方事務所の業務案内

1. 不動産登記全般（売買・贈与・相続・担保権抹消・設定ほか）
2. 商業登記全般（会社設立・役員変更・資本増加減少・解散・一般社団法人ほか）
3. 相続手続き全般（相続税対策・遺産分割・相続放棄・遺言・遺留分減殺ほか）
4. 借金の整理（破産・任意整理ほか）
5. 成年後見業務・任意後見業務
6. 裁判手続き
7. 裁判所提出書類作成業務
8. 相談業務