

「困ったなあ」

「答えます」

佐々木知子の
法律相談



佐々木知子
ささき ともこ
弁護士
帝京大学法学部教授

Q 姉が勝手に実家の土地に家を建ててしまいました…

地方にある実家のことをご相談です。私は大手企業、弟は国家公務員で、それぞれ家族があり、家も建てています。実家の土地は100坪で、自分たちはその家で育ち、そこに両親が今も住んでいます。二人ともまだ健在ですが、嫁いで近くにいる姉がたまに行つてくれていました。姉が実家の空き地に家を建てて住みたい、今の家は結婚した長男一家に住ませるからとのこと、両親から言われて私も弟も了解しました。両親と同居でいいじゃないかと思いましたが、口に出すと角が立つので言いませんでした。ところが、姉から来た年賀

状を見て驚きました。親の地番に枝番がついた住所だったので、弟も驚き、親に聞いてみたら、なんと分筆済みでした。まさに寝耳に水。それも3分の1ではなく、半分の50坪です。親はかねがね遺産はきょうだいで綺麗に3等分してくれと言っていたので、おろおろし、あとの土地は二人で分けてくれと言っただけで、他に精算できる預貯金などは残念ながらほとんどありません。

25坪の土地では売れないし、弟は私が全部取って、お金をくれればよいと言いますが、姉はいつもお金がない人なので、一体どうしたものかと思えます。もちろん私も弟も事を荒立てるつもりは毛頭なく、内々で済ませたいと思っています。

A 残りの土地を兄弟で分割しても評価が低く、売却して代金を兄弟で分けることが順当でしょう。

それは何とも気分の悪い話ですね。親の空き地に、面倒を見る子供の一家が家を建てて住むというのはよくありますが、家の名義だけを自分たちにして、底地の賃料は払っていないので使用貸借という形になり、遺産分割調停時にはその評価として土地の1〜2割程度を斟酌します。姉名義への分筆登記は生前贈与ということになりますね。分筆には土地家屋調査士が入って費用も時間もかかり、何よりそういうことを普通の人は知らないのです。誰か知恵をつけた人がいるのだと思います。あまりお話しになりませんが、お姉さんのご主人が相当な方なのではないでしょうか。法定相続分は各3分の1なので、預貯金や株など他に遺産があれば、お二人の取り分をそれぞれで多めにすればよく、とくだん問題は生じないのですが、それがなく、かつ争いたくないということであれば、残りの土地を兄弟で半分ずつ分けることに

なります。

おっしゃる通り、地方で25坪は売れないので、50坪を売却して代金を半分ずつ分けるのが順当なところでしょう。あるいはとりあえずご相談者が単独で登記して、弟さんに代償金を払うのも、あります。土地の評価は地方だと路線価や市価ベースに乗ってこないことが多く、固定資産税評価額によります。建物の評価額も二応出ているようですが、古いのでゼロ評価でよいでしょう、というより実際は取り壊し費用がかなりかかります。代償金の額も話し合いになり

ます。ご相談者には家もあってそこに住むことはないのに、更地にして駐車場にでもすれば、固定資産税位は出るかと思いますが、駐車場管理も大変です。もちろん本来は弟さんへの代償金はお姉さんも半額負担すべきですが、お金がない、払うつもりがないという人が実質的には一番有利なので、釈然としないことと思います。あとはご両親が満足し、姉夫婦が孝養を尽くしてくれるのであれば、よしとせざるをえないのでしようね。

