

「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

過去に家の名義を変更した結果、父が退去を求められています。

父の家のことをご相談です。父は83歳。若い時はビジネスをばりばりやる傍ら、好きな美術品を世界中で買いまくっていました。しかしバブルが弾けて金が回らなくなり、15年程前、150坪あった自宅敷地の、庭部分100坪を売って借金返済に充てました。当時存命だった母は、父がまた道楽で借金を作るかもしれないと、残った自宅を同居中の兄の名義に変えるよう父を説得し、私も兄が親の老後を見るのだからと承知しました。ところが2年前、50歳の兄が突然亡くなりました。実はその前から兄夫婦は独り残った父のことであつてうまくいかず、兄嫁

は子供2人を連れて別居していましたが、兄嫁は自宅の名義を自分たちに変え、弁護士を通して、子供の今後の学費も要るので家を売却したく、出て行つてほしいと言ってきたのです。

確かに私と違って兄は職もよく変わり、預金もなかったので、兄嫁がお金が要るのは分かります。でも自宅の原資は兄ではなく父です。父もあとそう長くは

ないはずなので、少し待つてくれれば好きなように売れるのだし、女の子のいない亡母は兄嫁をずいぶん可愛がっていたのです。兄嫁も疚しい気持ちがあるから弁護士を通したのでしょうか。

父にとっては美術品を多数置く愛着のある家なので、絶対に出ていきません。私方で引き取ることもできないし、どうしたのかと思います。

A 家を買って、ご自身の名義にするのが 妥当な解決策だと思います。

本当に、ひどいお話ですね。お父様もさぞや憤慨し、気落ちされておられることでしょう。私は常々、相続の際、老人ホームなどに行くのであれば格別、自宅に最期まで住みたいのであれば、その登記名義だけは、たとえ子供との共有であっても残しておくべきだと申し上げています。でないと、もはや人（子供）の家なので、子供やその家族とうまくいかなければ家を出ざるをえないし、子供が先に亡くなれば、遺産としてその配偶者・子供のものになってしまうからです。もちろんそうなくたって、互いの人間関係がうまくいってれば大丈夫でしょうが、人の気持ちや状況は変わるし、何よりそうしたもので自宅に住めるか否かが決まるのはとても不安定なことです。

今申し上げたのは、父親が先に亡くなる普通の場合ですが、ご相談のケースはもっと腹立たしいですね。お父様がご自身で買った家を、ただ便宜的に登記名義を変えたばかりに、普通であれば起きなかつた相続が発生し、まさに自分の家から出ていけと言われていたのですから。と今更言っても仕方がないでしょう。毎月の家賃を払って、現実的な方法を考えてみよからある程度の金額をお父様が亡くなるまで支払い、家の売却はその後にとの取り決めをするのも一案ですが、相手が応じてくれるか、満足のいくだけの金額を用意できるか。それに、そのお金はお父様の自宅使用借権と引き替えに相手に贈与するだけになってしまいます。

どうでしょうか、定職がありまだ40代のご相談者であれば口も組めるとも思います。また買ったお金を借りて兄嫁に一括で支払い、家をきれいに買い取るといいうのは、価格の問題がありますが、もし相手が最も安い固定資産税評価額で納得してくれば最良ですが、駄目ならば土地の路線価額（家はゼロ評価）を上回る実際の販売価格は、不動産屋に頼めば調べてくれます。事情も事情なので、できるだけ安い価格で折り合いをつけて支払い、ご相談者の名義にしてしまおうのが一番妥当な解決方法かなと思います。

