

遺産である建物の居住権

継続できるとは限らず

被相続人の死亡により相続は開始し、相続開始時に相続人が複数ある場合、遺言による遺産分割方法の指定がない限り遺産は相続人全員による共有となり、共有物の利用方法は「各共有者の持分の価格に従い、その過半数で決する」とされています（民法 252 条）。相続により発生した共有状態に起因する紛争は少なくありません。

夫婦の一方が死亡し、その夫婦が同居していた建物が遺産となった場合に、もう一方の生存している配偶者は、住み慣れた家を離れて新しい生活を開始することは精神的にも肉体的にも負担となるので、これまで住んでいた家に住み続けることを希望するというのが一般的でしょう。しかし、その家は相続開始により共同相続人の共有になりますから、遺産建物について被相続人と同居していなかった相続人の持分が生存配偶者の持分を上回る場合、生存配偶者が非同居の相続人から退去を求められると、生存配偶者はその家に住み続けることが出来なくなってしまうことが考えられます。

また、非同居の相続人が生存配偶者の使用継続を認めたとしても、生存配偶者は自己の持分を超える部分の利用について、非同居の相続人から使用料の支払いを求められることも考えられます。

最高裁は、共同相続人の一人が相続開始前から被相続人の許諾を得て被相続人と家族として遺産建물에同居していたという場合は、特段の事情がない限り相続開始後も遺産分割終了までは引き続き同居の相続人に遺産建物を無償で使用させる旨の合意があったものと推認されるとし、相続開始から遺産分割終了までの間、被相続人の地位を承継した非同居の相続人らを貸主、同居の相続人を借主とする遺産建物の使用貸借契約関係が存続し、同居の相続人は遺産分割終了までは無償で住み続けることができるとしました（最高裁平成 8・12・17）。

上記判例の趣旨は被相続人と同居していた相続人を保護するものですが、同居の相続人が将来にわたって遺産建物に住み続けることができるか否かは、遺産分割協議の結果次第となります。

現在、相続に関する民法改正が検討されていますが、その中では同居していた配偶者に一定の要件で居住権を認める規定が新たに設けられています。

