

「家屋」には土地は含まれず

第8回 自筆証書遺言の落とし穴

成年後見制度

活用の現場から

富子さん（仮名）は、自筆証書で遺言書を書きました。富子さんは、夫に先立たれ一人息子がいますが、家を飛び出して数十年も会っていません。病気のときも、近所に住む弟夫婦が富子さんのお世話をしてくれました。そのため、富子さんは「自分が死んだら息子でなく、弟に財産を渡したい」と考えました。富子さんの財産は、預金と自宅の土地・建物です。遺言書は「私の自宅である大阪市〇〇区〇〇一丁目5番13号の家屋をゆずる」という簡単なものでした。富子さんが亡くなり、家庭裁判所で「検認」が済んだ自筆証書遺言での相続登記の依頼がありました。

私は、これで登記ができるか否かを法務局に相談に行きました。裁判所の検認は、形式的なチェックであり内容を保証するものではないからです。

勝司法書士法人
勝猛一司法書士



1999年司法書士登録。成年後見・相続などに関するセミナーを多数手がけるほか、テレビ出演や、小説「相続請負人」の執筆などで、終活の重要性を解りやすく伝えている。事務所は東京・横浜・大阪の3拠点。詳細は<http://www.katsujudicialscribe.com/>まで。

法務局からは①「ゆずる」という文言②不動産の表示が、地番でなく「住居表示」になっている③「家屋」という文言、の3点を指摘されました。まず①は、ゆずるという言葉は、相続か、遺贈（贈与）か、という指摘です。

次に② 法務局は地番で不動産を管理しています。土地については、所在・地番・地目・地積で特定（例、一丁目184番7・宅地・199.32㎡など）し、建物については、所在・家屋番号・種類・構造・床面積で特定（例、一丁目184番地7・家屋番号184番7・居宅・木造瓦葺平家建・89.65㎡など）しています。

最後に③は、家屋とは建物を指すもので、土地は含まれない、という指摘です。

①の、ゆずるという文言については、弟は相続人ではないので遺贈と主張し②の住居表示は、地番との対照表で一致を認めてもらいました。

しかし、③の「家屋」は「建物を指すもので、土地を含むものではない」との法務局の判断でした。結局、登記はできませんでした。

自筆証書は、最後の希望が叶えられないリスクと隣り合わせです。遺言書は、必ず公正証書で作成しましょう。