

月刊!ソウソク通信

離婚時に夫名義の住宅を 財産分与する際、 「感情」よりも「勘定」を考えよう



川本健介さん・英里さん夫妻は20年以上続いた夫婦関係を解消することを決心しました。その際、健介さん名義の住宅をどう財産分与するかという問題が浮上。「感情だけでは決められない」と、相談に来ました。

健介さん名義の住宅を財産分与する際、次のケースが想定されます。

(1) 健介さん名義の住宅について、離婚とともに売却する場合

健介さん名義の住宅を、離婚とともに売却する場合、売却によって得られたお金(住宅ローンがある場合には、残高を差し引いた後の手取額)が財産分与の対象となります。

たとえば、住宅を3,000万円で売却したとします。売却時点での住宅ローンの残債は2,500万円、売却にかかる諸費用が100万円だとすると、最終の手取額は、3,000万-(2,500万+100万)=400万円。この400万円が財産分与の対象となります。

なお、夫婦で共有状態にある住宅を売却した場合は、売却によって得たお金を、一旦共有持ち分の割合で分割し、共有者それぞれの財産を確定させた上で、財産分与について対処したほうがよいでしょう。

(2) 健介さんが住み続け、住宅名義を持ち、住宅ローンの返済も続ける場合(英里さんが家を出る)

この場合、家を出ていく英里さんに対して金銭などによる財産分与を行います。財産分与対象は、住宅の時価から住宅ローンの残高を差し引いた額となります。

このケースでは、財産分与の対象となる金額は、3,000万-2,500万=500万円です。時価とは、通常に取りされる価格として算出します。

(3) 英里さんが住み続けるが、住宅名義と住宅ローンの返済は健介さんのままの場合(健介さんが家を出る)

この場合、健介さんと英里さんとの間で賃貸借契約を交わし、英里さんが健介さんに家賃を払って住み続けるか、使用貸借契約によって無償で住むという方法が考えられます。

ただし、この方法には問題点があ

ります。離婚後、健介さんが住宅ローンの支払不能に陥れば、住宅に設定されている抵当権が実行され、競売にかかることとなります。競売の結果、競落者から英里さんは退去を迫られる危険性があります。

(4) 住宅名義を英里さんとした上で、英里さんが住み続けるが、住宅ローン返済は健介さんのままの場合

この場合、預貯金の分与や養育費といった部分での財産分与で、健介さんの負担割合を軽くするなどといった調整を図ることが考えられます。

なお、このケースでも(3)と同様、健介さんがローンの支払不能に陥った際には問題が生じる可能性があるため、注意が必要です。また、抵当権を設定している金融機関に内緒で、担保となる不動産の所有権を移転することがあれば、金融機関と取り交わしている金銭消費貸借契約上、問題視される可能性があります。

夫名義の家に妻が住み続ける ときの対処法と注意点

離婚後も夫名義のままの住宅に、妻が暮らす場合、夫との間で賃貸借契約あるいは使用貸借契約を取り交わしておくことによって、自分の権利をできる限り保全するという方法があります。一方で、夫が勝手に住宅を売却してしまったりすることも可能性としては否定できません。こうした事態に対処するには、妻が所有権移転の仮登記をしておくといった方法も、一つの選択肢です。

相続・贈与について気になることがあれば、お気軽にご相談ください。

※記事内の名前はすべて仮名。設定は実話に基づき一部脚色しています。

[POINT]

- 離婚後、夫名義の家に妻が住み続けるときは、賃貸借契約か使用貸借契約を交わしておこう
- 夫のローン返済が残っていると、支払不能になった際、妻が退去を迫られる可能性もある