

SETOGIWA TIMES

発行所：行政書士塩見事務所 E-mail: info@setogiwa.com Web: www.setogiwa.com
大阪市中央区谷町 2-5-4 702 号 Tel: 06-6946-9505

① 離婚後の住まい

離婚に際して財産分与をするとき、一家で住んでいた住居には妻と子どもが住み続け夫は別に住まいを探すという例が多くなっています。

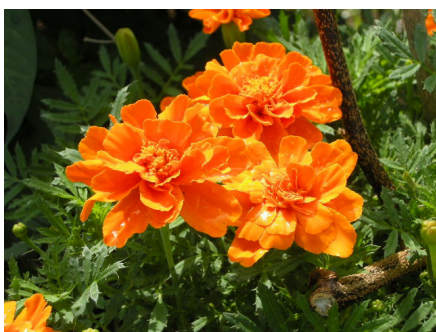
その中で分与の対象となる財産がローンの残っている住居以外ほとんどないというケースでは、妻に一抹の不安がつきまといます。

金融機関とローン契約を結んで不動産を購入するとき、不動産には金融機関の抵当権が設定されます。離婚後順調にローンが支払われ、無事完済に至れば何の問題もありませんが、夫のローン支払いが途中で滞ると、最悪の場合金融機関は住居を競売にかけ、妻子は明渡しを求められるという事態が発生します。

ローンが滞っても妻子が家を出ていなくて済む方法はないのでしょうか？

① (元) 夫と賃貸借契約

ひとつの方法として、離婚に際し妻と夫で賃貸借契約を結ぶということが考えられます。夫は完済までローンを払い続けることを約束し、ローンの残額・残り期間等に応じ妻は元夫との間で賃貸借契約を結ぶということを離婚協議書(⇒公正証書)で明らかにするのです。周辺相場に合わせて賃料を設定する場合は、その分夫に離婚給付の上乗せをしてもらうことでカバーします。



借地借家法には、借家人は借りた家の引き渡しを受ければ持ち主が変わっても住み続けることができる、という決まりがあります。ただ、抵当権の設定がされた後に建物を借り受けた場合(抵当権設定が賃貸借契約よりも先の場合)、競売によって所有権が移転すると、6ヶ月以内に明け渡さなければなりません。

一方民法には「登記した賃貸借は、その賃貸借の登記以前に設定された抵当権を持つすべての者が同意し、さらにその同意をも登記することによって同意

した抵当権者に賃貸借の存在を主張できる」という決まりがあります。

賃貸借を登記するには賃貸人（夫）の協力が必要ですが、住居の分与に合意した夫には拒否する理由はありません。しかしローン契約の当事者であり抵当権者である金融機関は、同意をすることによってみすみず転売や競売の条件を悪くすることになりますから、その同意を得るのはかなり難しいことでしょう。

① 所有権移転の仮登記？ 売却？

離婚時に住居に所有権移転の仮登記をし、ローン完済後に本登記するという方法もありますが、ローン返済が滞って競売手続が開始されると仮登記は効力を失う場合があります。また、仮登記の間に夫が死亡すると住居は相続財産になり、仮登記は内容によって無効になる場合もありますので注意が必要です。

ローンを払い続けるという夫の意思が不確かであるなど、ローン完済が難しい状態にあるときは、住居を売却してローンを返済してしまう方法もありますが、この場合は一家で住んでいた住居に住み続けることは諦めねばなりません。売却額からローン残債と税金その他経費を差し引いた金額を妻と子どもが住居を手当てする資金にあてることとなります。この方法は売却金額よりもローン残債の方が多い場合（オーバーローン）には使えません。



一体我が家はどれぐらいで売れるものなのか？
近辺の不動産業者に頼めば無料で査定してくれるはずですが、今すぐ売らなくてもいずれ売ることになるかもしれませんから、そのときの準備として時価評価をしておくのは無駄になりません。

経済的・その他の事情から手の打ちようがないという場合を除いて、結婚して子をなした夫には妻子の行く末を見届ける責任があると言えます。妻子の住む家を手当てすることもその責任のひとつです。ただこれには法的な強制力はありませんので現実には夫の意思一つにかかっています。

ほかにもできます：相続・遺言/交通事故/告訴・被害届/パスポート手続

E-mail: info@setogiwa.com Web: www.setogiwa.com

法律には離婚した家族の行く末についてあまり多くの決まりがありません。わずかな手がかりを元に自らの身は自らの工夫で守るしかありません。