

司法書士がお答えします



Answer 司法書士 宮城 匠 (司法書士法人 匠事務所)
那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇4階 電話098-833-6461

離婚したときの不動産手続き

Answer

Question

夫と離婚することになり住宅を分けようと思うのですが、どのような手続きが必要になりますか？

1 財産分与

協議上の離婚をした一方は、相手方に対して財産の分与を請求できます。協議が整わない場合は、裁判所が「婚姻中、夫婦の協力によつて取得した財産」を「財産形成に対する寄与率による清算の割合」で決定します。夫が仕事をし、妻が専業主婦であったとしても、夫婦の共同生活が役割分担されたうえで財産の形成してきたとの理由で、原則として夫の単独名義の財産であったとしても財産分与の対象となります。財産分与の詳しい内容については、離婚をお考えの際に専門家に相談していただくとして、今回は、財産分与の対象が不動産であった

2 所有権移転手続き

た場合の手続きについてご説明します。夫名義の不動産を妻名義に変更する、または夫と妻の共有名義に変更する場合は、通常の売買や贈与と同様に、登記所で所有権移転登記の申請をしなければなりません。登記申請をするときには不動産評価額に応じた登録免許税を司法書士に依頼するのであればその費用がかかります。さらに、通常の不動産の名義の変更と同様に各種税金が発生します。まず、財産分与を受ける側には、不動産取得税が課税されます。また、原則として贈与税は課税されませんが、財産分与名目で過大な財産を

3 住宅ローンがある場合

与えた場合など、清算の範囲を超える財産分与は課税される場合があります。さらに、現金以外の財産分与は、所得税法上の譲渡にあたるので分ける側に譲渡所得税が課税される場合があります。税金は特別措置法等により非課税になる場合もありますが、高額な不動産では金額が大きくなることもあるので、財産分与の前に、司法書士・税理士にご相談することをお勧めします。名義の変更手続きと、住宅ローンの手続きは分けて考えましょう。名義変更自体は夫婦間の合意のみで可能ですが、住宅ローンが残っている場合は、対金融機関の手続きが必要となります。まず、住宅ローンを組んだ際には、担保(抵当権等)の設定をしますが、通常金融機関との契約書には、金融機関に無断で担保物件の所有者の変更はできない旨の記載があります。したがって、契約上は名義変更するには金融機関の承諾を得なければなりません。また、財産分与により名義変更したとしても、住宅ローンの契約には影響しないので、債務者や連帯保証人としての地位が変更するわけではありません。例えば、財産分与でよく見かけるケースとして、夫名義の住宅を妻の名義に変更し、返済は今までどおり夫が続けていく合意をしたものの、夫の返済が滞り、連帯保証人の妻に全額請求が来てしまった：という失敗例があります。夫が名義人兼債務者の不動産を妻に財産分与で与えた場合でも、債務者を変更したり、保証人から外れたりしたいときは、財産分与の契約とは別に金融機関との変更契約が必要になりますので、財産分与の際には注意が必要です。