

★不動産を相続人以外に遺贈したときの登記費用負担者は誰？

皆さんが遺言書に「不動産を〇〇さんに相続させる、あるいは遺贈する」と書き記すことはごく当たり前のことです。また、遺言に基づき、不動産を引き継ぐことになった際にかかる不動産の名義変更費用（相続登記費用）は皆さんのイメージですと不動産をもらった人とお考えになると思います。

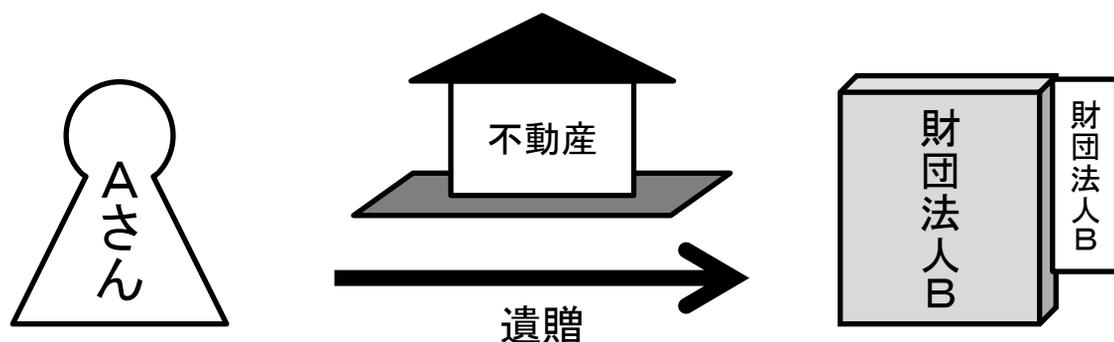
しかし、平成26年7月16日付東京高裁の判決では、これと異なる判決が出ています。

不動産をお持ちの方が遺言を作成される場合には、不動産の相続登記費用の負担方法を明記し、無用のトラブルを避けるようにしたいものです。（長掛栄一）

◎今回の事案（概要）

今回の事案では、「Aさんが相続人ではない財団法人BにAさん保有の不動産を遺贈する」という内容の遺言書に基づき、財団法人Bが不動産の名義を変更した際の登録免許税（不動産名義変更費用）1億5000万円の負担についてAさんの相続人に請求したことがきっかけで裁判となりました。遺言書には財団法人Bに遺贈する不動産の名義変更費用について、財団法人Bに負担を求める内容は書かれていませんでした。

< 今回の不動産の遺贈の内容 >



不動産の名義変更費用(1億5000万円)の負担について
遺言書には具体的な記載なし

◎遺言執行費用は相続財産から支出することが原則

今回の判決において、判断の根拠になったのは民法1021条（遺言執行費用は相続財産の負担とする旨を規定）でした。

判決では、遺言の内容から「不動産の名義変更費用を受遺者（財団法人B）の負担とする意思が明らか」である場合を除き、「不動産の名義変更費用は相続財産から負担することが遺言者の意思である」とし、遺言執行者がその職務を行うために不動産の名義変更費用を支払った場合には「遺言執行費用」として相続財産の負担となるとの判断をしました。すなわち、遺言書上に費用負担者の明示がない場合、不動産の名義変更費用は相続人の負担であるとの判断を出したことになります。

この判決のポイントは「遺言書に不動産の名義変更費用の負担者が明確に指定されているかどうか」です。

もし、Aさんが遺言書に「不動産の名義変更費用は、不動産を取得した者が各々負担する」と明記していれば、このようなトラブルを避けることができたと考えられます。

遺言書作成時には、財産取得者の指定のみならず、付随して発生する費用の負担者についても明らかにしておくようにしたいものです。