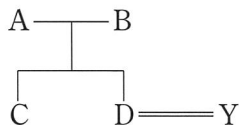




相続財産である不動産の相続分の差押

1 もう一つ最近の事例から。この件はあまりにも世間というか社会のルールをなめた不誠実な対応であったために敢えて踏み切った事例です。

2 当方（依頼者X）は建物（共同住宅）の賃貸人。相手方は共同住宅（＝マンション）の一室の賃借人Yとその妻D（賃借人Yの妻DはYの連帯保証人）。Dの身内は、被相続人である亡父A、亡父Aの妻B（Dの母）、長女C（Dの姉）とD（二女）。



3 Yは貸室賃料（家賃と共益費。駐車場賃料を含む。以下同。1か月分合計8万円）を3か月分支払わなかった。そこでXは貸室および駐車場の賃貸借契約を解除、明渡しを請求しました。

4 この段階でYが貸室を明け渡せば3か月分24万円をどう支払うか（分割でもよい）だけが残りました。ところが、YもDも無回答、無反応で貸室を明け渡しません。

5 己むなく家主Xは賃借人Yと連帯保証人Dを被告に貸室等明渡し等請求の訴訟を提起します。「貸室等」とは貸室と駐車場のこと。「明渡し等」とは明渡しと賃料等（貸室家賃と共益費、駐車場の賃料。契約解除の効力発生後は賃料ではなく賃料等に相当する損害金）のことです。ここで、訴状に貼用する印紙代と裁判所に予納する切手代が発生します。この金額2万3000円。

6 YとDはこれも無視。判決を得て貸室等の明渡しの強制執行。強制執行費用が約6万5000円。Yは、最後の強制執行の前日に自己費用で貸室等を明け渡していた。それならば3か月分の滞納のときに明け渡せばよかったのに。というのは、明渡し実現の日

まで数か月分の滞納があり今や滞納の賃料等だけで合計で80万円を超えていました。

7 判決正本が認めるのは貸室等の明渡しと滞納の賃料等（明渡し済みまでの）の支払いです。したがって今Xが判決正本により有しているのは80万円の強制執行力です。YおよびDの財産に対する差押が可能です（逆に差押しかできない）。

8 YとDの財産、差押え可能な財産を探します。連帯保証人のDの亡父の不動産（実家の生活の本拠＝A家の本宅を含む。）が未分割で亡父A名義のままであるのが見つかりました。ここから先が今回の本題です。このシリーズは相続に関することから、債権者（X）が他人である債務者Dの相続未分割の財産をどのように相続登記して差し押さえることができるかというのが今回のテーマです。これができるのです。可能なのです。

9 ①未分割のまま、Dの持分（相続分）の差押＝強制競売の申立をします。②裁判所の命令を原因に法務局に法定相続分による相続登記の申請をします（被相続人Aの配偶者B1/2、子らであるC、D各1/4ずつ）。相続登記が付きまします。③裁判所へ相続登記が済んだこと、その登記簿謄本を提出。④Dの持分に差押登記、強制競売開始決定となります。要するに、相続登記は相続人全員の印鑑がなくても、他人である債権者だけでも可能であることを申しました（相続人の一人だけでも他の相続人の印鑑を必要としないで相続登記をすることもできます）。

10 今回申し上げたいことは、①債務不履行状態に陥っても誠実に対応しないと徒らに債務が増えること、②相続財産（未分割）でも債権者は相続人の意思にかかわらず相続登記をつけて持分を差し押さえることができますということです。常に誠実な対応を心懸けてください。