

# 離婚時の住宅ローンの処理

弁護士 三角 真理子

1 婚姻後夫婦で形成した財産は住宅ローンが残っている自宅のみで、自宅の名義も住宅ローンの契約者も夫であるという場合、妻は自宅を受け取ることはできるか。また、住宅ローンについて負担しなければならないか。

夫婦で購入した自宅は、夫婦のどちらかの単独名義となっている場合も、夫又は妻の特有財産である預金等から支払いを行ったり、親からの贈与を受けたものでない限り、夫婦の共有財産である。そのため、夫婦間の協議で、名義を有していない妻が自宅を取得するという合意をすることはありうる。

他方で、住宅ローンは、夫婦が婚姻関係維持のために負担した債務であり、夫婦が共同で負担する債務となる。住宅ローン借入れの際の債務者が夫婦の片方のみの場合であっても、夫婦間では、住宅ローンは夫婦の債務である。そのため、夫婦間で財産分与の方法を協議する場合は、自宅や預金等の積極財産についてのみでなく、消極財産である住宅ローンをどのように処理するかについて協議が必要である。

2 住宅ローンが残っている場合、財産分与についてどのように協議する必要があるか。

(1) 財産が自宅のみの場合

自宅の評価額と住宅ローンの残額を比較して、自宅の評価額が上回れば、財産分与の対象財産が存在するため、財産分与請求が可能である。ただし、財産分与の協議の際には積極財産だけでなく、消極財産である住宅ローンをどうするかについて合わせて協議が必要である。方法としては自宅を売却して住宅ローンを返済した残金を2分の1ずつ分ける、差額の2分の1を不動産を取得する者が他方に支払い、住宅ローンの残額は不動産を取得する者が返済していく等の方法がある。住宅ローンの残額の方が上回れば、積極財産がなく、債務のみが存在することになるため、財産分与請求権は生じない。

(2) 財産が自宅の他にも存在する場合

この場合も、自宅の評価額とその他の預金等の財産の合計額(積極財産)と、住宅ローンの残額(消極

財産)を比較し、積極財産が上回れば上記(1)と同様に協議を進めることになる。積極財産を合計しても住宅ローンの残額が上回る場合は、財産分与請求権は生じない。

3 東京高裁平成29年6月30日決定

(判例秘書L07220643)

上記のとおり、住宅ローン等の夫婦の債務がある場合には、積極財産から債務を控除するという方法が採られるのが一般的であるが、住宅ローンの処理方法について事案の諸事情を考慮した判断と思われる決定として、東京高裁平成29年6月30日決定を一例として取り上げる。

(1) 事案の概要

上記決定は、元夫が元妻に対し財産分与を求めた事案である。元夫と元妻の間には、不動産(以下、「本件不動産」という。)があり、元夫と元妻がそれぞれ2分の1の持分で共有していた。本件不動産購入の際に、元妻が主債務者、元夫が保証人となって住宅ローンを借り入れており、離婚時点で、当該借入金が残っていた。

(2) 原審(東京家庭裁判所平成28年3月30日審判)の判断

原審は、元妻から元夫に対し、金2769万円を支払うよう審判した。

原審は、本件不動産について、元妻を主債務者とする負債があり、これを被担保債権として、本件不動産に抵当権が設定されていることが認められるから、その負債について、元妻がその返済を怠った場合、抵当権が実行される可能性があり、また、その場合に元夫が同債務を返済した場合には、その求償関係を巡り問題が生じることになるとした。その上で、当事者間における債務の返済や抵当権の処理等につき処分ができない審判手続において、本件不動産を元夫に分与することは相当でない旨判断した。

また、元妻の負債について連帯債務である可能性も否定できないが、そうであっても、財産分与の審判においては、当事者の一方に免責的に債務の負担を命じることはできないから、どちらが同債務を返済するか確定できず、その後の法律関係が複雑化することになる、との理由で、本件不動産を元夫に分与することは相当でない判断した。

上記審判については、元夫及び元妻双方が即時抗告をした。

(3) 東京高裁平成29年6月30日決定の内容

本決定は、元夫に対し本件不動産の元妻の持分2分の1を分与し、元妻が元夫に対し本件不動産の持分2分の1につき財産分与を原因として元夫に持分移転登記手続をすることを命じ、元妻から元夫に対して710万円を支払うよう命ずるのが相当であると判断した。理由は以下のとおりである。

元妻名義の普通預金口座の預金が存在し、これは、元夫と元妻が本件不動産を各持分2分の1として購入した際に、その資金として連帯債務として借り入れた住宅ローンの預金担保となっている。そうすると、上記預金は担保とされ、その預金額と住宅ローン債務額はほぼ同じであるから、離婚時の財産分与の対象となる資産としては、これらを併せて評価し、預金、債務とも0とする。したがって、本件不動産については、登記上担保が付されているけれども、その評価額から被担保債務額を控除しないこととする。

本件不動産については抵当権が設定されているが、元夫と元妻は被担保債権について連帯債務を負い、元妻名義の預金が担保とされているから、抵当権が実行される可能性は相当程度に低いといえる。そうすると、本件不動産の元妻共有持分を元夫に分与することが相当である。

そして、元妻名義の上記預金と住宅ローン債務額をともに0とした場合、その他の元妻名義の財産の合計額と元夫名義の財産の合計額を合計し、その2分の1相当額から元妻名義の財産の合計額を控除した額は、2754万1641円となる。ここから不動産評価額の2分の1の金額を控除すると、717万6641円となるから、元妻から元夫に対する財産分与として、710万円の支払いを命ずることが相当であるとした。

#### (4) 検討

原審は、元妻名義の持分の移転を否定し、金銭の支払いのみを命じているが、この場合、離婚後も共有状態が継続することになるため、元夫への持分の移転を認めることで、離婚後の法律関係は整理されると思われる。

不動産購入の際の住宅ローンが残っている場合、通常、不動産の評価額から債務額を控除することになる。本決定の事案では、元妻名義の預金が住宅ローンの預金担保となっており、その預金額と住宅ローン債務額はほぼ同じであったという事情が存在し、かかる事情を考慮して、元妻名義の当該預金と住宅ローン債務額とも0と評価した。

本決定のように、事案の個別事情を考慮して柔軟

な判断をしたものがあることから、離婚時の住宅ローンの処理については、個別具体的な事情を考慮して決定する必要があると考えられる。

#### 参考文献

・秋武憲一『離婚調停』(日本加除出版、第四版、令和3)