

難しくなりがちな法律の知識を、楽しく、わかりやすく解説してくださる弁護士・木村晋介先生。
今回のテーマは、ないとはいえない「ある日突然借借人が亡くなったとき」の話です。

借借人が亡くなったとき、どうする？

賃貸住宅の借借人が亡くなった。
借借権を継ぐ相続人がすんなり決まればいいが
あれこれもめてしまったときは……？

賃貸住宅の借借人が亡くなったとき、どんな権利問題が残るのだろうか。

借借人が亡くなったからといって、当然、借主の権利がなくなるというわけではない。借借人は、借借権という権利を持っていることになっている。これが、亡くなった借借人の相続人に相続されることとなる。一方、同居人であれば、内縁の妻でも相続同様の権利が認められた例が多い。

となると、亡くなった借借人に、同居していた内縁の妻と、別居していた本妻やその子たちとがある場合、どちらを新たな借借人として扱えば良いか、貸主にとって悩ましい問題となる。裁判所の立場は実際に同居していたものに好意的で、亡くなった借借人に法律上の相続人があるときでも、同居してきた内縁の妻や、事実上の養子に借借権を主張することが出来るとしている。この場合は、貸主側も



そちらのほうを借借人として扱っていくこととなる。この点は、貸主側もよく頭に入れておいたほうがいだろう。

さて同居人がいない場合だが、この場合には、まず相続人探しをしなければならぬ。そのためには、亡くなった方やその親族の戸籍謄本や住民票を手に入れる必要がある。誰か申してくれる人がいて、その方たちからそうした資料を出してもらえば話は早い。ところが、一人モンで知人が集まらずに葬儀をやったなどという場合になると、これが案外厄介だ。個人情報が大切にされる世の中、簡単には謄本など手に入らない。

一番簡単なのは、弁護士か司法書士に頼むこと。これで、相続人の見当はつく。相続人の見当がつかないなら、そこに連絡をして、借借権や、住居内の家財・私物を相続するつもりがあるのかどうかを聞いてみるのが一番だ。

家賃を払ってまで相続をする気はないとなれば、権利放棄書を書いてもらって、家事道具を処分することになる。この処分代が、これまたバカにならない。相続人が、

相続放棄をしていない場合は、この処分費用を相続人に相続分に充当して負担してもらうこととなる。延滞家賃や、損傷部分の補修料も同じことだ。

亡くなった仏様に、かなりの借金があったなどということになると、相続人は、相続放棄をしてくるとも知れない。こうなると、とりあえずは敷金でまかなえる範囲で処分をしまつて、残りの費用は泣き寝入りということになる。

もつとも、相続人がみんな相続放棄でいなくなってしまう場合には、仏さんの資産は、国のものになることになっている。ではあるが、国が、借地ならともかく、借家の借借権を主張して頑張ったという話はあまり聞かない。まあ、よほどの貴重品がない限り適当に処分して問題はないだろう。

一番困るのは、相続人の間で、相続をめぐる争いが起こってしまった場合だ。こうした場合には、相続人間に遺産分割協議ができるのを待つしかないのだろうか。

だが、それではその間にも賃料の未納が増えてしまう。そこで相続人間で、賃貸関係についての部分協議をまとめてもらって、それに

より、その関係だけ早く解決してもらおうことも多い。それも出来る場合は、相続人全員を相手にして、法定相続分に従って分割した家賃を請求する。遺産分割協議が出来るとの間は、家賃の支払い義務は各相続人が相続分に充当して相続する。この場合、結局家賃全額の支払いがなければ、支払いを催促した上で、建物明け渡しを請求もできる。

まあ、いずれにせよ、借借人が相続人となるべき人と同居していれば余り問題はない。その同居人が相続人となってくることがほとんどだろうし、こういう単純なケースなら問題は少ない。しかし、以上のように少し複雑なケースだと、家主にもそれなりの負担はかかってくる。だが、ここにご紹介したようなノウハウを心得ておけば、あわてることはないだろう。それでも心配なときは、弁護士に相談していただきたい。

訂正とお詫び

本誌2009年秋号の当コーナー掲載記事中に下記の誤りがありました。訂正いたしますとともに、謹んでお詫び申し上げます。
〈記〉17ページ 最下段 後ろから9行目誤)「滞納しなかったことが」正)「支払いをしなかったことが」



木村晋介氏

きむらしんすけ
1945年、長崎県生まれ。'67年中央大学卒業。'70年弁護士開業。木村晋介法律事務所所長。大学在学中、作家の椎名誠氏らと同じ下宿で共同生活を送る。軽妙なおしゃべりと文章でマスコミでも人気を博す。消費者問題や犯罪被害者支援、プライバシー問題などで知られる。