

弁護士 青木 一雄

『借主が死亡した場合の対応方法』

建物を賃貸していたところ、その借主が死亡した場合どのように対応したらよいでしょうか。

賃料の支払いのない使用貸借の場合は、借主が死亡することによってその貸借関係は終了することになりますが、賃貸借の場合契約は終了せず、死亡した借主の相続人がその賃貸借契約を引き継ぐことになります。

その相続人が一人であればその人のみと対応すればよいのですが、複数の場合は請求する内容によって対応方法が異なります。

借主の相続人間で遺産分割協議ができていて借主が決まっていた場合は、その借主を相手にして、従前と同じように対応します。

それでは遺産分割協議ができていない場合はどうでしょうか。

相続開始後の賃料については借主の共同相続人の一人に請求すれば全額の支払いを受けることができます。

しかし、契約を解除するケースについては、借主の共同相続人全員に対して契約解除の意思表示をしなければなりません。その場合借主の相続人が実際にその建物に住んでいるか否かを問いません。一人でも欠ければその契約解除は無効です。

また、死亡した借主が残した未払賃料などの債務については、その共同相続人が相続分に応じ分割して債務を負います。従って貸主はその借主の共同相続人各自に対して分割した賃料を請求することになります。

いずれにしても、借主の相続人が誰であるかが貸主の権利行使について重要ですので、それらの相続人との面接などを通じ、また戸籍謄本等を提出してもらい相続人の調査をする必要があります。

ところで、死亡した借主に相続権のない同居していた内縁の妻がいた場合はどうでしょうか。この場合は借地借家法36条によりその内縁の妻がその賃借権を承継することになります。

問題になるのは同居する内妻と共に相続人がいるケースです。相続人とその内妻との間で話し合っ解決してもらおうのが一番よい方法ですが、その白黒をつけるとなると理論的には難しい問題です。しかし、一般的には居住している内妻を保護す

る立場が有力ですのでその方向で検討すべきでしょう。