

死亡前の未払家賃は相続人が負担

FP・弁護士・税理士・不動産鑑定士
専門家集団が斬る
賃貸住宅市場



弁護士
平松英樹氏

著者プロフィール
 1968年生まれ。早稲田大学政治経済学部卒業。不動産管理会社勤務を経て弁護士登録(東京弁護士会)。黒川法律事務所(東京都中央区京橋2-5-21京橋ミハビル8階)、EMG有限責任事業組合、首都圏マンション管理士会などに所属。

第5回 借家人死亡時の賃料支払義務

借家権も相続対象

今回は、賃借人(借家人)が死亡した場合の建物賃貸借契約、賃料支払義務及び契約解除(解約)に関し、一般的な大家さんの疑問をもとに、法的に検討していきます。

Q 相続人が複数の場合、家主としては、誰に家賃を請求すればよいのでしょうか。

A この点については、①相続開始前(賃借人死亡まで)に生じていた未払家賃、②相続開始後(賃借人死亡から)遺産分割までに生じた家賃、③遺産分割後に生じた家賃を分けて考える必要があります。

Q 相続人が複数の場合、家主としては、誰に家賃を請求すればよいのでしょうか。

A たしかに、遺産の分割は、相続開始の時にさかのぼって効力を生じますが、第三者の権利を害することはできません(民法909条)。そもそも、借家権の相続についても、借家権の相続については、共同相続人(借家人)に対してのみ請求することになるのでしょうか。

Q 賃借人(借家人)が死亡した場合、現実的に相続人と賃借人(家主)の間で合意解約(賃借人と賃借人との合意に基づき解約)する場合がありますが、この場合にも、共同相続人全員と合意しなければならぬのでしょうか。

契約解除時は共同相続人全員と合意を

A 建物賃借契約における賃借人の地位(借家権)も財産権の一種として、相続の対象となります。つまり、亡くなった方(被相続人)の借家権を相続人が相続することが可能になります。

遺産分割後賃料は特定の賃借人が負担

Q 相続人が一人であれば単純ですが、相続人が複数いる場合にはどうなるのでしょうか。

A 相続人が複数いる場合、遺産分割されるまでは共同して相続している状態です。つまり、複数の相続人が借家人の地位に立ち、各自が建物の全部を使用収益することができるという点では、各自に10万円ずつ請求

を主張できる地位にある以上、賃借人(家主)に対して各自賃料全額の支払義務を不可分的に負っています。このような債権(借家人)に請求していくこととなります。

Q 現実的には、相続開始から遺産分割まで相当の時間がかかると思いますが、共同相続人間において遺産分割がなされない状態であれば、共同相続人が借家人たる地位

約の場合も、前述と同様に共同相続人全員と合意しておいた方が無難といえます。

Q 相続開始前の未払家賃については、単純な金銭債務として、共同相続人はその法定相続分に応じて債務を負担することになります。このような債務を一般に「可分債務」と呼んでいます。例えば、相続開始前の未払家賃が30万円となっているとき、相続人が3名で各自平等の割合で相続したとすれば、相続人は各自10万円を支払わなければならない。賃貸人としては、各自に10万円ずつ請求

①相続開始前の未払家賃については、単純な金銭債務として、共同相続人はその法定相続分に応じて債務を負担することになります。このような債務を一般に「可分債務」と呼んでいます。例えば、相続開始前の未払家賃が30万円となっているとき、相続人が3名で各自平等の割合で相続したとすれば、相続人は各自10万円を支払わなければならない。賃貸人としては、各自に10万円ずつ請求

Q 現実的には、相続開始から遺産分割まで相当の時間がかかると思いますが、共同相続人間において遺産分割がなされない状態であれば、共同相続人が借家人たる地位

Q 現実的には、相続開始から遺産分割まで相当の時間がかかると思いますが、共同相続人間において遺産分割がなされない状態であれば、共同相続人が借家人たる地位

Q 現実的には、相続開始から遺産分割まで相当の時間がかかると思いますが、共同相続人間において遺産分割がなされない状態であれば、共同相続人が借家人たる地位

EMG有限責任事業組合 (EMG. LLP)

弁護士、不動産鑑定士、税理士などの専門家とFPを始めとする実務家によって設立されたコンサルティング集団。事業継承や相続対策のアドバイスや不動産オーナーなどの資産家向けのセミナー活動を行っている。