

①当事者の死亡、②賃料の常習滞納、 ③夜逃げの場合の対応

賃貸借で、次のような場合に、どのような法的対応をとったらよいか。

①契約当事者が死亡した。②賃料の滞納が繰り返されるので、契約を解除したい。③賃借人が夜逃げをしたが、部屋に残置物がある。



事実関係

当社は住宅賃貸借の媒介を主業務としているが、時として、契約の当事者が死亡したり、賃料の滞納や夜逃げなどが発生し、対応に苦慮することがある。

については、この際そういった事態に対処するためのマニュアルづくりをしようと考えているが、それらの場合の法的な考え方を確認しておきたい。

質問 Q1 貸主が死亡し、複数の相続人がある場合の対応

質問 Q2 借主が死亡し、複数の相続人がある場合の対応

質問 Q3 賃料の滞納が繰り返される場合の契約解除に向けての対応

質問 Q4 借主が夜逃げし、部屋に残置物がある場合の対応

本事例のポイント

Point ①

貸主が死亡した場合、その相続人と借主との関係はどうか。

(1) 相続関係

相続人が複数の場合は、被相続人の死亡と同時に共同相続
→遺産分割協議 〔単独所有にする
共同所有にする〕

(2) 貸借関係

〔単独所有にした場合→その名義人に貸主の地位も移転する
共同所有にした場合→共有者全員が貸主になる→通常は、代表者の名義で貸借関係を継続させる〕

Point ②

借主が死亡した場合、その相続人と貸主との関係はどうか。

(1) 相続関係

〔居住用→通常は、入居者のうち居住を希望する経済的適格者が借家権を相続する
業務用→通常は、その営業権（経営権）を相続する者が借家権を相続する〕

(2) 貸借関係

〔居住用→借家権を相続した者が借主になる
業務用→ “ ”〕

(3) 複数の相続人が借家権を相続した場合、賃料債務は誰が負うか。

- └ 共同相続人が、それぞれ全額について負う（不可分債務）
- └ 共同相続人が、それぞれ等分に負う（分割債務）

Point ③ 借主の賃料の滞納が繰り返される場合、貸主はどのような段階になれば契約を解除することができるか。

- └ 原則として、3か月以上の賃料滞納がある場合
- ↓
- └ 原則として、2か月以上の賃料滞納が複数回ある場合
- ↓
- └ 借主が、貸主からの催告にもかかわらず、賃料滞納を繰り返す場合
- ↓
- └ 借主が、貸主の催告に基づく支払合意があるにもかかわらず、賃料滞納を繰り返す場合

Point ④ 契約解除の通知は、(内容証明郵便で)通知を出すだけで、その到達により自動的に契約解除になるのか。

Point ⑤ 契約解除になった場合、借主の立場はどうなるか。

- └ 一旦契約は解除になるが、ただちに滞納賃料の全額を支払えば、契約は復活する
- └ 契約が復活することはなく、契約解除と同時に、借主が賃貸借物件を「不法占拠」している状態になる

Point ⑥ 契約の解除により、借主の「不法占拠」状態になった場合、借主には賃貸借物件についての「占有権⁽⁴⁾」はないと考えてよいか。

- └ よい
 - └ よくない（「占有権」はあると考えるべきである）
- (注) 民法第180条（占有権の取得）
占有権は、自己のためにする意思をもって物を所持することによって取得する。

Point ⑦ 借主が夜逃げをした場合は、借主は賃貸借物件についての「占有権」を放棄したものと考えてよいか。

- └ よい
- └ よくない（まだ「占有」は続いていると考えるべきである）

Point ⑧ 借主が夜逃げをしたが、部屋の中に家財道具が残っていたら、借主には賃貸借物件についての「占有権」があると考えべきか。

- └ あると考えるべきである
- └ そのように考える必要はない

Point ⑨ 借主が家財道具を残して夜逃げをした場合、その家財道具の「所有権」は誰のものになるか。

- └ 貸主のものになる
- └ 借主のままである
- └ 無主の物になる

Point ⑩ 借主が夜逃げをしたが、借主に保証人がいる場合、その保証人は残された家財道具を引き取る義務があるか。

- └ 当然ある
- └ 当然にはない
- └ 保証人になる際の特約次第である

質問

Q 1

貸主が死亡し、複数の相続人がいる場合の対応

結論

A
回答

賃貸物件について貸主に相続が発生すれば、一旦は相続人全員による「共同相続」ということになり、原則として、法定相続分（民法第900条）に基づく「共有」ということになる。したがって、遺産の分割協議が完了するまでは、「相続人全員」が貸主ということになる。

しかし、だからといって、すぐに契約書を書き換える必要はなく、遺産分割協議完了後の「新たな貸主」が決まってから書き換えても、法的には何ら問題はない。ただ、毎月の賃料等の受け皿だけは新たに設けておかなければならないので、暫定的な措置であっても、とりあえずの代表者に入金口座を開設してもらったり、従来の口座にそのまま振り込んでもらうなりということで、借主に対し相続があったということだけは「相続人全員」の名前で通知しておく必要がある。

質問
Q 2

借主が死亡し、複数の相続人がいる場合の対応



結論

借主が死亡した場合、借家権も相続される。

しかし、店舗やオフィスなどの業務用の建物ならともかく、一般の住宅の場合には、同居の家族がそのまま居住を継続することが多いので、そうであれば、その家族のうちの最も借主としてふさわしい資力等のある者の名義に切り替えてもらうという対応で十分ではないかと考えられる。

なお、店舗などの財産権としての価値のある借家権の場合には、(逆ではあるが) 前述の貸主が死亡した場合と同様の対応が必要となる。ただ、この場合の賃料の請求については、法的には、判例で相続人各人がその全額についての債務を負うものとされているので(大判大正11年2月24日民集1巻670頁)、とりあえず相続人のうちの誰か1人を代表者に定めてもらい、以後その代表者に請求書を送るという対応をとることとし、あとは早く遺産分割協議を進めてもらうよう要請することで、当面の対応としては十分ではないかと考えられる。