

相談事例

ID：04-02-005

相談タイトル

亡くなった賃貸借契約名義人の立ち退き料の支払いについて

Q：ご相談内容

（相談者は賃貸人）令和元年12月から2年契約の賃貸借契約物件。令和2年2月に契約名義人が亡くなった。名義人の娘が隣の賃貸借物件に住んでいる。9月に現在住んでいる人たちに立ち退いていただき、老朽化した賃貸建物を取り壊し、再び賃貸アパートを建てる予定。亡くなった方の立ち退き料として娘に26万支払うように言われている。立ち退き同意書に記載されていた金額で管理不動産業者からの説明は無い。現在、遺品整理と言って、名義人の孫（隣の物件に住んでいる娘の息子）が住み続けている。家賃は支払っていない。賃貸借契約解除の書類と立ち退き同意書に押印してあるが、賃貸借解除の書類の署名欄には亡くなった名義人の名前が書かれている。どのような対応が正しい対応となるのか効きたい。

A：回答

「賃借権」とは、一定の賃料を支払うことと引き換えに、目的物の使用、収益を行なう権利のことをいい、建物を賃借する場合の「借家権」については、借地借家法という法律で特別な保護がされています。賃貸借契約の当事者一方が亡くなり相続が発生すると、相続人は被相続人の一身に専属する権利を除いて被相続人の権利義務一切をそのまま承継します。したがって、アパートを借りる権利（借家権）も被相続人の財産であり、当然に相続の対象となります。また、相続人が複数いる場合は借家権については複数の相続人が相続することとなります。相談の内容ですと、名義人の孫には相続権は発生していません。また、家賃を滞納しているということだと、その行為が契約解除の成立要件になると考えます。賃貸借契約書や賃貸借解除の書類、立ち退き同意書などの内容を良く確認するとともに、不動産賃貸に精通している弁護士や宅建士等に相談することをおすすめします。