

建物賃貸借の相続

内縁の妻と相続人との優劣…

Q 質問

私は夫と賃貸の一戸建に住んでいます。賃貸人である夫が亡くなり、このまま住み続けることが出来るのか不安です。

といいますのは、私と夫とは内縁関係で、相続人は余り付き合ひのない夫の子供だけなのです。賃貸人や相続人との関係で建物の賃貸借はどうなるのでしょうか。

A 回答

借家権も財産権として法的に保護されます。相続人がいなくて、質問のようにご主人が亡くなられた場合は、借地借家法36条の規定があり、婚姻または縁組の届け出をしていないが、建物の賃借人と事実上夫婦または養親子と同様の関係にあった同居者があるときは、その同居者は、建物の賃借人の権利義務を承継する。としており、相続権がなくても同居者の権利を認めております。

しかし、これは相続人がいない場合の規定であり、相続人が他にいる場合は借地借家法36条の規定は働きようがありません。先ほど言いましたように、借家権も財産権であり、相続人がいれば、借家権はその相続人が承継することとなります。

こうした場合に、相続人が貴女の居住を認めてくれればよいのですが、

相続人または家主から借家の明渡しを請求される場合もあり得ます。そのような場合、同居していた内縁の妻は借家を明渡ししなければならないのでしょうか。こうした場合の裁判例があります。裁判所は同居していない相続人から同居していた内縁の妻に対して明渡しを請求することは権利の乱用になるとして、請求を棄却した例があります。また、家主が内縁の妻に対し、借家権がないとして明渡しを請求した件では、内縁の妻は相続した相続人の借家権を援用して居住することができるとしました。このように裁判所もできるだけ内縁の妻の居住の保護を図っています。

貴女は住んでいた借家に住み続けたいようですが、相続人との間で、貴女が借家関係についての権利の承継を認めたらうようにしたらどうでしょうか。

それが駄目で、家主や相続人から借家の明渡しを求められた場合には、先ほどの事例のように、相手方の請求に対して、対抗する必要があります。

しかし、これで十分ではありませんので、賃借人と同居していた内縁の妻とか、事実上の養子等については、同居していない相続人に優先して借家を承継できるとする法律改正が出来ればよいと考えます。