



### 遺産にはどのようなものがあるか

#### 遺産の範囲・6

##### 1、借地権は相続財産か

借地権は、借地借家法に基づき、建物所有を目的とする土地の賃貸借契約によって、他人の土地の上に建物を建てて土地を使用することのできる権利です(使用の対価として、賃料＝地代を支払います)。

2、借地契約(建物所有を目的とする土地の賃貸借契約)は、貸主である土地の所有者と借主(借地人)との個人的な信頼関係に基づいて締結されるのが普通です。契約締結までは、土地所有者が貸す・貸さないを一方的に決定できると言っても過言ではなく、土地所有者(貸主になろうとする人)が、借主になろうとする人を見て信頼できるかどうかを判断して貸す・貸さないを決めることができます(借主には個人のほか、会社や法人もあり得ますが、借地権の相続ということで、借主は個人として考えます)。

3、ところが、借地人の相続人となると、土地所有者(貸主 賃貸人)の全然知らない人かもしれない、複数の相続人の協議(遺産分割協議)で誰に相続されるかもしれないというのは、貸主にとっては苦痛でありましょう。

4、しかし、借地権は、貸主の意思に反してでも第三者に譲渡すらできるものであり(ただし、裁判所の許可を要する)、それ自体で財産的価値があるものとされます。したがって、借地権は相続の対象となります。借地権は複数の相続人全員の共有(準共有)とされ、最終的に、遺産分割協議か調停、審判により相続人が決められます。貸主は、その者を借地人として土地賃貸借契約を継続していくことになります。貸主(土地所有者)はこれを拒むことはで

きません。

5、よくある事例は、借地権の複数の相続人の一人、特に借地人の建物に被相続人(生前の元の借地人)と同居していた人Aが、他の相続人の意向を聞かないで(無視して)土地所有者(貸主)と新たに土地賃貸借契約を締結して、土地貸借人＝借地人は自分だけであると主張する場合です。

6、上記のとおり、借地権は一旦複数相続人全員の共有に属します。もちろん、借地上の建物も複数相続人全員の共有になります。したがって、相続人の一人Aが土地所有者と抜け駆け的に契約しても、だからといって、借地権および借地上の建物の共有性は失われません。

7、ただ、遺産分割協議(調停・審判を含む)において、借地上の建物に対する従前の使用状況や、誰に当該借地権(借地上の建物も)を取得させるのが公平もしくは妥当かということも協議などの対象とされます。

8、現実問題として経験するのは、長男Bが被相続人(元の借地人 父親)と同居し、父親死亡後は借地上の建物を取得して借地権を引き継ぎたいと希望している場合です。他の相続人らは賃借料(地代)を支払いません。特に借地上の建物が唯一の遺産である場合に、他の相続人が共有を主張するため、長男Bも地代全額を支払うのがためられることがあります。こうなると、被相続人生前は賃料の支払いに滞りはなかったのに、被相続人死亡後に賃料不払いが発生し、借地契約を土地所有者から解除されかねません。

現実的な問題として、専門家(弁護士など)に相談され、契約が維持されるように勧めます。借地権は価値ある貴重な財産(相続財産)なのでから。