



賃料を相続人の一部が取り込んでいる場合

1 被相続人が残した財産（遺産）は相続開始すなわち被相続人の死亡と同時に全て法定相続分に応じて複数の相続人の共有となります。よく「父が死んだがまだ相続をしていません」と言う方がありますが、相続は父の死亡と同時になされているのであって、遺産分割の協議が相続人間でなされていないというのが正しい理解です。

2 遺産中に賃貸不動産があるとすると、これも相続財産（の一部）ですから相続開始と同時に相続人全員の共有となり、その賃料も相続分に応じて各相続人が受け取るべきものとなります。それを一部の相続人だけが収受して独占しているとしたら、他の相続人は気になるでありましょう。

3 そこで、共有に属する財産に対してなんらかの行為をする場合に、それがどのような行為となるのか申し上げます。

共有物に対する共有者（相続人）の行為には、① 保存行為、② 管理行為及び③ 処分行為の三種類があるとされます。

4 まず保存行為

保存行為とは、一言で言えば物の現状を維持する行為です。例えば、建物の修繕など、建物の価値を下落させないように維持することで、保存行為は共有者ひいては相続人の一人ですることができます。

5 つぎに管理行為

管理行為とは、財産を利用して財産から収益を図ることや財産を改良する行為（物の価値を高める行為）をいいます。例えば建物を賃貸することは建物の利用に関することとして管理行為と解されています（私としては異論がない訳ではありませんが通説には勝てません）。

建物に造作を施して建物の価値を増加させるのも管理行為となります。管理行為は相続人の相続分（共有者の持分）の過半数で決めます。

6 お尋ねのケースが、被相続人が生前から貸していた賃借人から賃料を受け取っているのか、相続開始後に新たに賃貸して賃料を収受しているのか明確ではありません。

まず、相続開始後に空き部屋か空き家を新たに賃貸した場合、賃貸は管理行為とするのが通説と上述しました。したがって、相続分において過半数を有する相続人でないと相続開始後に新たに賃貸することはできません。例えば、相続人として配偶者（A）と子二人（B・C）としましょう。配偶者の法定相続分は $1/2$ 、子らは各 $1/4$ ずつで二人で合計 $1/2$ です。

そうすると、子ら二人B・Cが組んでも持分（相続分）は過半数にならず、配偶者Aだけでも過半数に達しないこととなります。子ら二人だけでも配偶者だけでも賃貸できず、相続開始後の賃貸は配偶者と子のうちの一人が組まなければできないというのが正解です。もちろん、相続人全員が賃貸しようというのは可能です。

7 これは、相続開始後に賃貸できるかどうかの問題で、賃料や権利金がどのように帰属するかとは別問題。これらは相続人全員のもので、遺産分割協議の際に遺産として分配の対象となります。

8 賃料の請求はどうか。相続人の一人が賃料の全額を請求できないし、相続人の一人が賃料の全額を受領しても、賃借人は他の相続人に対してその相続分に応じた支払い（その分二重払い）を免れないとされます（学説から反論あり）。

9 賃借人の側からすると、相続人の一人から賃料全額の支払いを請求された場合、請求をする相続人の請求資格（請求をする相続人が他の相続人全員からも集金を委ねられているかどうか）をよく確認するか、いっそのこと相続人全員を相手に賃料を供託するかです。