

想うこと！

(飯島興産ニュース)

平成25年5月9日
発行／飯島興産有限会社
藤沢市亀井野1丁目3番地10
Tel. (0466) 82-5511
e-mail: info@ijima-kousan.com
発行責任者：飯島 誠

【借地権は遺産分割協議の対象？】

借地権も財産権として当然に相続の対象となることをご存知でしょうか。

私も借地権の管理を委託されることが多く、今回も管理委託を受け、借地人の方と打ち合わせをさせていただいております。今月はこの「借地権」相続に伴う遺産分割協議の対象となることを知らない方が少なくないのが現状であり、この辺りをお伝えさせていただきます。

借地権とは分かりやすくいうと第三者の土地を借りて、その土地に自己所有の建物を建築する目的で借りることです。建物は自己所有となりますが、あくまでも土地（底地）は他人のものです。この土地賃貸借契約書を締結することにより地代・名義変更書換料・更新料・建替承諾料・譲渡承諾料などが発生し、土地所有者との間に様々な制約が発生します。



他人の土地に建物を自己所有するため、その土地の貸主に対する借主の権利のことを「借地権」というのです。

この土地賃貸借契約により借地権が発生している場合、その借地人が死亡しても土地賃貸借契約は解除とはなりません。従前の契約内容のままそのまま契約は存続されることになり、相続財産として相続人により相続され遺産分割協議の対象となるのです。

相続は財産上の権利義務を相続人がそのまま受け継ぐことですから、借地権を相続することについて、地主の承諾は必要とはなりません。土地所有者が見た場合、原則として、法定相続人がその借地権を相続することを拒否はできないのです。

相続人の手続きは、それまでの借地契約について土地所有者が被相続人と締結した内容をそのまま継承して、覚書等の文書により借主の名義を書換えてもらうことで完了します。

この理由としては、相続人が地代を払い続けていれば、土地所有者にとって別段困ることも無く、相続人も地位を当然に引き継いでいるので困ることもありません。このように両者にとって、相続における名義の書換えは問題を生じることがないためなのです。

ただし、先程お伝えしたとおり借地権を第三者に譲渡して名義変更する場合には土地所有者の承諾が必要となります。

ここからは、参考としてお伝えいたしますが、借地人に万一、相続人がいなく、事実婚の配偶者および事実上の養子が残されたときには、借地権は承継できると思いますか？

答えは、できません。借地権および建物を事実婚の妻に承継させたいというのであれば、遺言を作成するか、土地所有者と事前に交渉を行い、借地人名義を変更する等の措置が必要となります。

なお、借家権については借地借家法において事実婚の妻に対しての特例があります。借家人に相続人がいない場合で、その借家人が亡くなり、事実婚の配偶者および事実上の養子が残されたときには、借家権が承継できることになっています。

※よくある勘違いとして、地代として固定資産税の実費程度の支払い、または地代を払っていない場合には、「賃貸借」でなく「使用貸借」となりますので先程お伝えしたことは一切あてはまりません。ご注意ください。

※当社は「不動産業にて皆様のお役立ちをめざします。」をテーマに、鋭意、活動を展開中でございます。

つきましては、業務活動で感じたこと、経験したことなどを飯島興産ニュース「想うこと！」にまとめてみました。

私自身が感じたことを素直に文章にしているつもりですが、ご気分を損ねる内容があるかもしれません。その際には何卒ご容赦いただければと存じます。

なお、お目通しいただきましてご質問やご要望がございましたら、ご遠慮なくお早めにご連絡くださいますようお願い申し上げます。

