

# 相談センターニュース

## こんなとき、 ご相談ください

貸家を無断で転貸された  
滞納家賃を支払ってほしい  
敷金を返してくれない  
大家が賃料を受取ってくれない  
裁判所から訴状が届いた  
借金の保証人を頼まれた  
英会話学校との契約を止めたい  
高額なサイト利用料を請求されている  
未公開株を買わされた  
購入した車が事故車だった  
車の修理代を請求したい  
お金を確実に返してもらえない  
マンション管理費を支払ってもらえない  
隣の地主と境界について争いがある  
隣の犬に噛まれた  
相続人のひとりが行方不明である  
遺言を書きたい  
遺留分請求とはどういう請求？  
畑の名義がひいお爺さんのままだ  
離婚した夫の厚生年金を半分もらえると聞いたことがあるが  
元夫に財産分与の請求をしたい  
会社をつくりたい  
会社の役員を変更したい  
売掛金を回収したい  
子供に会社の事業を譲りたい

054-289-3704

平日午後2時～5時

お気軽にお電話ください  
司法書士を紹介しています

## 大家さんの相続人から家賃を請求されているのですが・・・

大家さん（「A」とします）の相続人から家賃を請求されているとのことですが、Aとあなたとの間には有効な賃貸借契約が結ばれていて、Aが亡くなるまでは遅れることなく賃料を支払っていたという前提で回答することとします。

まず、Aの死亡によって、Aの賃貸不動産はAの相続人に承継されることとなります。この場合、Aの相続人が複数（「B」、「C」とします）いる場合、賃貸不動産はBとCとの共有状態になりますから、BとCとが貸主の地位も承継することになります。

もっとも、遺産分割協議により賃貸不動産を、例えばB単独とすることは可能であり、その場合には、Bだけが貸主の地位を承継することになります。

しかし、借主の立場で考えれば、Aが亡くなったことは知っていたとしても、誰が相続人なのか、遺産分割協議が行われたのかもわかりませんし、Bに賃料を支払った後にCからも請求されるおそれはないのかなども心配です。

一般的に不動産の所有権取得等を第三者に主張するためには登記をしなければならずとされていますが、お尋ねの場合も同様に、Bは相続登記をしな

ければあなたに対抗することはできません。したがって、賃貸不動産の登記を調査して、未だBの名義になっていない場合にはBに対する賃料の支払は拒否するべきです。

しかしながら、賃料を支払うことは賃貸借契約に定めた基本的な義務ですから、賃料を全く支払わずにいることはできません。

そこで、相続登記がされていない場合には、誰に賃料を支払うべきか不明であるという理由で法務局に供託をすることができ、これにより、賃料を支払ったものと扱われます。

## 亡父から生前に土地をもらった兄の相続分

共同相続人の中に、被相続人から遺贈を受けたり、生前に贈与を受けたりした者がいた場合に、相続に際して、その事情が考慮されないとすると不公平になります。そこで、民法は、共同相続人間の公平を図ることを目的に、遺贈と一定の贈与を特別受益と定めています。贈与のうち特別受益とされるものは、計算上、

相続財産に加算して、相続分を算定することになっています。

生前贈与が特別受益とされるには、その贈与が「遺産の前渡し」といえるかどうかの一つの判断基準となります。例えば、不動産などの高額な財産、事業開設資金、負債返済資金などがこれにあたり、扶養の範囲内とされるものや遊興費は

これにあたりません。

一方、遺贈は、贈与と異なりすべて特別受益にあたります。

仮に、父の相続開始時の遺産が3000万円、相続人が子供である兄と弟の場合で、兄が父の生前に土地（時価1000万円）の贈与を受けていたとき、それぞれの具体的相続分は下記のとおり算定できます。

父の相続開始時の遺産3000万円、兄に生前贈与された土地の価額1000万円の場合

1. 相続時の遺産の総額 + 贈与による特別受益

3000万円 + 1000万円 = 4000万円      この計算を「持戻し」といいます。

2. 各相続人の相続分を乗じた額（一応の相続分）

兄 4000万円 × 1/2 = 2000万円

弟 4000万円 × 1/2 = 2000万円

3. 具体的相続分

兄 2000万円 - 1000万円 = 1000万円

弟 2000万円

兄の相続分がマイナスになっても土地が取られることはありません。

## 事件簿より

相談者Aさんは大学生。大学まで徒歩3分の賃貸マンションに住んでいますが、半年ほど前から真上の部屋に住んでいるBさんのことで困っていました。

Bさんは、深夜から早朝にかけ、自分の部屋で大声を出したり、床を踏み鳴らしたりすることがあるからです。最近では、Aさんの玄関ドアの郵便受けのふたでガチャガチャと音を立てたり、玄関先で何かわめいたりするようになりました(以下、「迷惑行為」といいます)。よく聞いてみると、Bさんは、自分の部屋の床をAさんが下から棒のようなもので突っついていて、と怒っているようでした。Aさんは「そんなこと

はしていませんよ」と言うのですが、Bさんは「うるさい、ウソつくな。お前は私が寝るのを邪魔してるんだろう」と怒鳴るばかりです。そのため、Aさんは、Bさんが迷惑行為を終えて部屋に戻るのを、自分の部屋の中でじっと待つしかないというのです。

Aさんは、大学まで徒歩3分のこのマンションを家賃もリーズナブルなので気に入っていて、できれば引越したくないと思っています。しかし「4月からは4年生で、卒論にも取り組まないといけないので、このままだったら引越しも考える必要がある。どうしたらよいのだろう」ということで相談に来たのでした。



Bさんに迷惑行為をやめてくれるように頼んで、すなおに応じてくれれば一番よいのですが、なかなかむずかしそうです。Aさんによれば、Bさんの言っていることには辻褄が合わないことが多く、普通の話し合いはむずかしそうだからです。となりますと、あとは大家さんに

何とかしてもらおうことを考えるしかありません。ここで、参考になる判決があります。それを要約すると、「住居としての建物の賃貸借契約においては、賃貸人(大家さん)は賃借人に対し、その建物を住居(これには、住居としての一定の平穏さが求められている)として円満に使用できる状態にして貸す義務がある。さらに、貸している期間中もその円満な状態が維持されるようにする義務がある。もし、その円満な状態が第三者の侵害行為により妨害されたら、大家さんはその妨害を排除するなどして、賃借人がその建物を円満な状態で使用できるようにする義務がある」というものです(大阪地裁平成元年4月13日判決)。

Bさんの迷惑行為は、まさに、この判決がいうところの、大家さんがAさんに対し提供すべき「円満に使用できる状態」への「第三者の侵害行為」であり、一般的に近隣住人にとって我慢の限界を超える程度のものでしょうか。

とすると、大家さんとしては、Bさんに迷惑行為をやめるよう説得するなどし、Bさんがそれに応じないのであれば、Bさんとの建物賃貸借契約を解除して明渡しを求めるべき立場にあることとなります。

ということで、私はAさんの代理人として、大家さんに対し(1)Bさんの迷惑行為をやめさせてほしいこと、(2)Bさんが迷惑行為をやめないのであれば、Aさんは建物賃

借契約を解除すること、(3)そして、引越代や慰籍料などを請求すること、を伝えることにしました。

数日後、大家さんから、Aさんの状況に対し理解を示す電話があり、大家さんもBさんのことで困っていることがわかりました。私は、大家さんには、この状況の改善義務があることをあらためて伝え、しばらく様子を見ることにしました。

そして、それから約2ヶ月後、私はAさんからの報告で、Aさんの困り事が、大家さんの努力とBさんの親族の協力により、Bさんの建物からの円満退去で解決されたことを知りました。Aさんは、この春、無事大学を卒業し、新社会人としてがんばっています。

## 「司法書士総合相談センターしずおか」よりお知らせ

今号から「相談センターニュース」がリニューアルします。今まで、毎月の相談概要を一覧にしてお伝えしてまいりましたが、今年度からは「相談センター短観」と題し、年に2回、半年間で寄せられたすべてのご相談を分析し、**司法書士総合相談センターしずおか**の現状をより詳細にお伝えすることとします。

平成25年度上半期の「短観」は、11月号に掲載する予定です！

紙面に余裕ができた分、「事件簿より」のコーナーを拡充しました。私たち司法書士の日々の業務を垣間見ていただき、司法書士の考え方や仕事の進め方を知っていただくことで、司法書士をより身近な存在としてご活用いただけるよう、工夫を凝らした紙面作りに邁進してまいります！！

**司法書士総合相談センターしずおか**

**電話相談はこちらへ！ 054-289-3704**

**ご相談は無料です！！**

## お近くの面接相談は

中部相談会場

静岡県司法書士会館

西部相談会場

浜松市福祉交流センター

東部相談会場

三島商工会議所

天竜相談会場

浜松市天竜区役所

下田相談会場

下田市中央公民館

細江相談会場

浜松市北区役所

相談時間のお問合せ・ご予約は

**054-289-3700**