

○賃借権の遺贈を執行するときは



亡くなった叔父は、生前、借地上にビルを所有しており、そのビルは各テナントに賃貸されています。叔父の遺言には、その借地権付のビルを私に譲る、との記載がありました。この場合、私が借地権の遺贈を受けるには、どのような手続が必要なのでしょうか。



借地権は、借地上の建物の所有権が譲渡されると、それに伴い移転しますが、この移転が有効となるためには、賃貸人の承諾が必要であるため、借地権の移転につき賃貸人から承諾を得る必要があります。また、借地借家法の適用を受ける借家権者は、建物の引渡しを受けていれば、目的物件の物権取得者に対して借家権を対抗し得るので、ご質問の場合、各テナントに対しては、賃貸権承継を通知する必要があります。

解説

◆借地権・借家権の遺贈

借地権・借家権などの賃借権の譲渡が有効となるためには、賃貸人の承諾が必要です（民612①）。

借地権については、借地上の建物の譲渡に伴い移転しますが、借地上の建物の遺贈の場合は、契約によるものではないため、譲渡といえるかが問題となります。この点、遺贈も遺言者の意思に基づく処分であって、贈与と同様に考えられること、賃貸借は賃貸人賃借人間の信頼関係が大きな要素となることから、借地権の遺贈についても、包括遺贈の場合も含めて譲渡といえ、譲渡が有効となるためには、土地の賃貸人の承諾が必要となると解されています（東京高決昭55・2・13判時962・71）。

◆借地権・借家権の権利内容の確認

遺言執行者は、借地権・借家権の目的たる土地・建物を特定するために、土地・建物の登記事項証明書（登記簿謄本）、賃貸借契約書などを揃え、また、地主、建物所有者などの関係者、相続人、受遺者などからも事情を聴取し、土地・建物の使用状況、賃料支払いの状況、賃貸借の目的となっている部分の範囲など、権利関係、契約内容を確認し、把握します。

◆借地権・借家権の譲渡手続

1 承諾請求

借地権・借家権の譲渡が有効になるためには、賃貸人の承諾が必要ですので、

受遺者と遺贈義務者は、連署の上、賃借権の遺贈がある旨を通知し承諾請求を行います。

2 承諾

承諾の相手方は、賃借人又は賃借権の譲受人のいずれでもよいので、賃貸人は、受遺者又は遺贈義務者のいずれに対しても承諾することができます。

3 承諾の効果

賃貸人から承諾が与えられると、賃借権は、同一の内容で譲受人に移転します。

4 移転手続

遺言執行者は、賃貸人の承諾が得られた場合には、借地権付建物の場合には、建物の所有権移転登記、借家権の場合には引渡しを得るなどして、移転手続を行います。

賃借人のある借地上建物の遺贈を受けた場合、借地借家法の適用を受ける建物賃借権については、建物の引渡しにより、建物につき物権を取得した者にも対抗し得るものとなるため（借地借家31①）、受遺者は、借家権付の建物所有権を取得したことになります。この場合、受遺者は、建物賃貸人の権利の譲受けを賃借人に対抗するために、賃借人に対し、賃貸権の承継を通知する必要があります。

5 賃貸人の承諾が得られなかった場合

借地の場合は、遺言執行者は、申立てにより、裁判所による賃貸人の借地権譲渡の承諾に代わる許可を得ることができます（借地借家19①類推適用）。申立てが却下された場合には、最終的に承諾が得られなかったものとして、賃借権については遺贈を受けられなかったということになります。

借家の場合は、このような制度はないため、賃貸人の承諾を得られなければ、上記同様、賃借権の遺贈を受けられなかったということで終了します。

実務のアドバイス

受遺者が賃借人に対し、賃貸人の権利を主張するためには建物の遺贈についての登記を経ていることが必要であるため（最判昭39・3・6判時369・20参照）、借地上建物の遺贈を受けた者が、建物賃借人に対し賃貸人の権利承継の通知を行う場合、遺贈を証する建物の登記事項証明書（登記簿謄本）の添付が必要です。

〈参考判例〉

- 借地権の遺贈につき、包括遺贈の場合も含め、賃貸人の承諾を得る必要があるとした事例。（東京高決昭55・2・13判時962・71）
- 受遺者は登記がなければ自己の所有権取得をもつて強制競売申立てをした差押債権者に対抗できないとした事例。（最判昭39・3・6判時369・20）

◇賃借権譲渡承諾依頼書

賃借権譲渡承諾依頼書

平成〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

〇〇株式会社

代表取締役 丁野丁男 殿

〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

遺言者 亡甲野太郎

遺言執行者 乙野乙男 ㊟

〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号

受遺者 丙野丙男 ㊟

遺言者甲野太郎（以下「遺言者」という）は、平成〇〇年〇〇月〇〇日締結の賃貸借契約に基づき、貴社から下記土地（以下「本件土地」という）を賃借し、本件土地上に後記建物（以下「本件建物」という）を建築し所有していたところ、平成〇〇年〇〇月〇〇日に死亡しましたが、遺言者の平成〇〇年〇〇月〇〇日付け自筆証書遺言により、本件建物を受遺者丙野丙男（以下「受遺者」という）に遺贈しましたので、本件建物の借地権も受遺者に移転しました。

つきましては、本件建物の借地権が受遺者に移転したことをご承諾いただきたく、遺贈義務者及び受遺者が連署してお願いいたします。

記

本件土地の表示

所 在 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目

地 番 〇番地〇

地 目 宅地

地 積 〇〇. 〇〇平方メートル

本件建物の表示

所 在 〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目

家屋番号 〇番〇

種 類 居宅

構 造 木造瓦葺平家建

床 面 積 〇〇. 〇〇平方メートル

ケース
スタディ

遺留分減殺請求がなされた後における遺言執行

遺留分減殺請求がなされた後であっても、遺言執行者には遺言執行を差し控える義務はなく、遺留分減殺請求に対しては価額賠償も可能であるから、遺言を執行したことをもって遺留分減殺請求者に対する不法行為と評価することはできないとされた事例

(東京地判平18・5・31(平16ワ5708))

事案の概要

- 1 被相続人AとBは夫婦であったが、Aの妹Y₁とCとの間の子であるY₂をAとBの子として届け出た。その後、AとBは、Xとの間で養子縁組をした。Bの死後、Aは遺言を作成し、Y₂に財産の2分の1を相続させ、Y₁にその余を遺贈すること、遺言執行者を弁護士Y₃と指定すること、Xに著しい非行があったのでXには一切の財産を相続させないことにすることを記した。
- 2 Aに関する相続が発生後、Xは、①上記遺言が無効であること、Y₂は相続人でなくXのみが相続人であることを前提に、Y₁ないしY₃らがAの遺産を処分したのは不法行為であると主張してその賠償を求め、②Aの遺言が有効であるとしても、Y₁及びY₂による遺産の取得はXの遺留分を侵害すると主張して、Y₁及びY₂に対し、価額賠償を求め、③Y₃はXが遺留分減殺請求をしたことを知りながら遺産をY₁及びY₂に引き渡すなどしてXに損害を与えたと主張して、Y₃に対しその賠償を求めた。

判決内容

本判決は、①Aには遺言能力があったこと、②Aの遺言が有効であること、③仮にX主張の不当利得返還請求権があったとしても、それは遺言執行者であるY₃が行使するべきであること、④預金の払戻しはAの意思に基づいてなされたものといえることができるから、払戻金額をY₁が不当に利得したということとはできないことを認定し、⑤Yらの不法行為責任については、次のように述べてこれを否定した。
「本件遺言が有効であり、Aが本件遺言をするに当たり錯誤や欺罔行為があったと認めるに足りないことは上記のとおりであり、遺言執行者であるY₃に本件遺言の

執行を差し控えるべき事情はなかったものというべきである。また、遺留分減殺請求がXからなされ、また遺留分減殺請求をしたXとの間に交渉があったとしても、遺留分減殺請求に対して価額賠償も可能であることからすると、そのような事情がありながら遺言の執行をしたとしても直ちに過失があるということとはできない。したがって本件遺言の執行者であるY₃が本件遺言を執行したこと、そしてY₁及びY₂が遺産を取得したことをもって不法行為と評価することはできない。」

コメント

- 1 遺言執行者は、就任と同時にまず執行の対象となる遺言の形式要件及び実体要件の検討を行います。遺言が有効であると判断されれば、遺言執行者は執行の必要があるものについて、遺言を執行します。遺言の中には、執行が必要なものと執行の余地がないものに大別でき、前者には必ず遺言執行者による執行が必要なもの（認知、推定相続人の廃除とその取消しなど）と受遺者や相続人による執行が可能なもの（遺贈、寄附行為、信託設定など）があるので注意が必要です。
- 2 本件のように遺留分減殺請求がなされた場合、遺言執行者は遺言を執行すべきか否かという困難な判断に直面します（なお、本件では、遺言の有効性も争われ、結局は遺言の有効性が裁判所で認められています）。

遺言の内容が遺留分権利者の遺留分を侵害していたとしても、遺留分減殺請求の効果は、遺留分減殺請求により初めて減殺の効果が生じるものであり、かつ、減殺請求してきた遺留分権利者に対して減殺の効果が生じるのみです。したがって、実質的な解決方法として遺留分権利者と受遺者の交渉に任せる方法があるものの、両者間での交渉が長引いたとき又は解決する見込みがないときには、遺言執行者は遺言を執行してしまい、後は遺留分権利者と受遺者の問題として処理する方法もとります。ただし、この場合、遺留分権利者から遺留分減殺請求を受けているにもかかわらず遺言執行をしたことについての不法行為責任を追及されるおそれがあります。本件は、価額賠償も可能であることを挙げて、遺言執行者であるY₃に本件遺言の執行を差し控えるべき事情はなかったと認定し、Y₃の過失を否定しました。本件はいかなる事情が「本件遺言の執行を差し控えるべき事情」であるかについては明らかにしていませんが、事後的な価額賠償の実現が低いという事情がこれに当たるでしょうか。この点についての判例の集積が待たれるところです。