

遺言書の作成から遺言執行までの  
実務上の問題をQ&A形式で  
わかりやすく解説しています。

第2編

第3章 遺言の執行

第3 遺 贈

○賃借権の遺贈を執行するときは

Q

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。

A

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、各テナントに対しては、賃貸権承継を通知する義務があります。

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512I）。

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、

具体的な事例に対応した  
遺言書のモデル文例を  
掲げています。

第2編

第3章 遺言の執行

第3 遺 贈

◇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は適宜とC、Q&Aの後、Y<sub>2</sub>をAとBの子として届け出た。その後、AとBはY<sub>1</sub>の養子となる判例を、**実務上参考となる判例を**、**取り上げ、行い、あつたのでXには一切の財産を相続させないことにすること、****判決内容などを詳しく**
- 2 Aに関する相続が発生後、Xは、①上記Aの無効であること、**紹介しています。**被相続人でなくXのみが相続人であることを前提に、**紹介しています。**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、Y<sub>1</sub>及びY<sub>2</sub>による遺産の取得はXの遺留分を侵害すると主張して、Y<sub>1</sub>及びY<sub>2</sub>に対し、価額賠償を求め、③Y<sub>3</sub>はXが遺留分減殺請求をしたことを知りながら遺産をY<sub>1</sub>及びY<sub>2</sub>に引き渡すなどしてXに損害を与えたと主張して、Y<sub>3</sub>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Y<sub>3</sub>が行使すべきであること、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Y<sub>1</sub>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Y<sub>3</sub>に本件遺言の