

●弁護士（元高等検察庁検事）  
愛知学院大学法科大学院特任教授  
國田 武二郎（堀松出身）

東京地検、名古屋地検、横浜地検、岡山地検、福井地検等で捜査・公判検事として財政・経済事犯、公安・労働事犯、選挙事犯、暴力事犯、風紀・麻薬事犯、外国人犯罪、少年犯罪、交通事犯など数多くの事件を担当。仙台高等検察庁検事として若手検事の指導育成にもあたる。平成15年6月、愛知県弁護士会に弁護士登録。あすなる法律事務所という名称で法律事務所を開設し、弁護士として活動。また、愛知学院大学法科大学院特任教授として法科大学院で教鞭を取っている。平成20年から愛知・三重両県の産業保険推進センター産業保健相談員、年金記録確認愛知地方第三者委員に就任、その他、愛知県警察学校で講師。

# 法 相 談 律

## 借地・借家を巡る諸問題(その8)

Q：建物が売買されて家主が変わったら  
賃借人はどうなりますか。

A：◎新家主に対して借家権を主張でき  
ます。

賃借人が建物の引渡しを受けて建物を  
使用し続けている場合は、その建物の売  
買や旧家主の死亡などによって家主が替  
わったとしても、新しい家主に対して借  
家権を主張することができます。これを  
借家権の対抗力と言います。主張できる  
のは、独立した建物だけでなく、アパー  
トや賃貸マンションの一室や、賃貸ビル  
の一区画なども含まれますが、間貸しや  
下宿の一室などは、駄目です。また、旧  
家主の承諾を得て第三者に転貸してい  
る場合でも、新家主に対して借家権を主張  
することができます。

◎家主が変わっても契約内容は変わりませ  
ん。

建物の所有者が変わった場合は、従前  
の家主との賃貸借関係は、当然に新しい  
家主に承継されます。その承継について  
は、賃借人の同意は必要ではありません。  
新しい家主が承継する賃貸借契約の内容  
は、従来と同じです。家賃の金額、支払

時期、支払方法なども、従来と変わりま  
せん。新家主は、当然、承継後の家賃を  
賃借人に請求することができます。また、  
承継前の家賃の未払いがある場合は、旧  
家主から新家主に対する債権譲渡の手続  
きをとったときにかぎって、新家主がそ  
れを承継することができます。敷金関係  
も、当然、新家主に承継されます。新旧  
家主間で、敷金の引継ぎがなされたか否  
かを問いません。承継される敷金額は、  
原則として差し入れられた金額ですが、  
賃借人に未払家賃などの債務がある場合  
は、家主が交替した時点で当然に精算さ  
れますから、精算後の残額だけが承継さ  
れます。保証金・権利金などについては、  
契約の内容にしたがって承継の有無、範  
囲が定まります。賃貸借の存続期間も、  
従来と同じです。

◎賃借人は新家主の立退き請求を拒否して  
よい

賃借人としては、家主の交替に異議を  
述べることはできませんが、原則として  
従来どおりの賃貸借関係を維持するこ  
とができます。したがって、新家主から立  
退きを求められたとしても、これを拒ん  
で使用を継続することができます。

**Q2：賃借人は借家権を譲渡・転貸できませんか。**

**A：**賃借人は、家主の承諾を得なければ、借家権を譲渡したり借家を転貸したりすることは許されません。借家権の譲渡とは、賃借人としての地位をそのまま他人に移転させることであり、借家の転貸とは、賃借人の地位はそのままにして、さらに他人に賃貸することです。転貸に当たるのは、転借人が独立して使用収益を行う場合ですから、賃借人の親族や友人などを無償で同居させても転貸には当たらないのがふつうです。また、店舗を賃借して営業している個人が事業を法人化したとしても、それだけでは借家権の譲渡・転貸には当たらないとされています。

**Q3：賃借人が無断で借家権を譲渡・転貸したらどうなりますか。**

**A：**賃借人が、家主の承諾を得ないで借家権の譲渡や転貸をした場合は、家主は賃貸借契約を解除することができるのが原則です。しかし、賃借人の行為が家主に対する背信的行為に当たらない特段の事情があるときは、解除権は発生しないとされています。これは、信頼関係の法理とも呼ばれ、この考え方によって、賃借

権の無断譲渡・転貸による解除が相当程度制約されている、と言えます。

**Q4：建物の賃借人が死亡したらその家族は名義書換え料を支払う義務がありますか。**

**A：**死亡した人の権利と義務は、原則として相続人に承継されます。借家権も財産権の一つですから、もちろん相続の対象になります。死亡した賃借人と同居していた相続人が借家権を相続することには異論がありません。しかし、別居していた相続人が借家権を相続するか否かについては、意見が分かれています。裁判例では、同居・別居にかかわらず借家権を相続するという見解が主流です。賃借人が借家権を譲渡・転貸するに当たり、家主の承諾を得るために名義書換え料を支払われることがあります。名義書換え料は、当然に要求できるものではありませんが、借家権の譲渡・転貸をスムーズに行なうために支払われるのです。借家権の相続は、譲渡・転貸には当たりませんし、相続人には名義書換え料を支払う義務はありません。しかし、家主から請求された場合は、借家を円滑に使用するために名義書換え料を支払うケースもあります。

**Q5：建物の賃借人の内縁の妻は借家権を相続する権利がありますか。**

**A：**「内縁」とは、事実上の婚姻関係にありながら、まだ法律上の届出をしていない状態を言います。内縁の妻には相続権はありませんから、借家権を相続することもできません。したがって、賃借人が死亡すると同居していた内縁の妻は立退きを求められる恐れがあるので、借地借家法によって、法的に保護がはかられています。すなわち、居住用建物の賃借人が相続人なしに死亡した場合は、賃借人と事実上の夫婦または養親子の関係にあった同居者は、賃借人の権利と義務を承継するものとされています。賃借人に相続人がいる場合は、相続人が借家権を相続しますが、内縁の妻は、家主から明渡しを要求されたときは、相続人が承継した借家権を援用して居住を継続することができるとされています。また、相続人が内縁の妻に対して明渡しを要求したときは、その明渡し請求が権利の濫用に当たるとして内縁の妻の居住を保護した裁判例があります。いずれにしても、内縁の妻は、借家権を相続する権利がなく不安定な地位にありますが、その居住は実質的には保護されている、と言えます。