

いちょうレポート



No.179 2015年5月 (有)アクティ 公認不動産コンサルティングマスター 室 和允
TEL: 042-652-3389 FAX: 042-651-4617 URL: <http://www.acticonsult.co.jp>

—相続人不明の借地契約—

一人暮らしの高齢者が増えています。一人暮らしまたは夫婦のみの世帯については、平成16年には全世帯の過半数を超え、24年には53.6%まで増加しています（内閣府資料）。65歳以上の一人暮らしの増加は顕著であり、平成22年には男性約139万人、女性約341万人と、右肩上がりの状況です。以下、高齢者の借地人が亡くなった事例です。

—借地人は土地に自己所有の家を建て、一人住まいでした。高齢となり、収入もないため、地代の支払いを滞納していました。この状態でなくなりました。相続人は不明です。

1. 地主の対応

地主は借主である契約当事者が亡くなったので、適法に借地契約を解消して、家屋を撤去し、更地にしたいと考えます。

(1) 相続人の調査

相続人の有無によって対応が違います。相続人が特定できれば、相手方へ地代滞納を理由とする借地契約解消し、明け渡し請求訴訟を提起します。相続人がいても、全員が相続放棄していた場合は相続人がいないこととなります。

相続放棄を調べるには、家庭裁判所へ「相続放棄・限定承認の申述の有無についての照会」の申請を行います。

(2) 相続人がいない場合

特別代理人選任申立て（民事訴訟法第35条第1項の規定）をして、借地人Aの相続財産を被告として、建物収去・土地明け渡し請求訴訟を提起します。この判決を得て家屋の取壊しができます。もうひとつは、家庭裁判所に相続財産管理人（通常は裁判所が選任した弁護士）の選任を申し立てる方法です。

2. 借地人の対応

借地人は生前に借地契約を解消することなく亡くなりました。旧法借地権は借主配慮に偏重した賃貸契約です。借りていた土地ですから、生前の元気なうちに借地権の清算（売却または交換して所有権にする）か、相続を明確にして地主との契約関係を整理するべきでした。

65歳以上の認知症の人は約462万人（平成24年時点）であり、高齢者の7人に1人と推定されています。契約は法律行為ですから、認知症となっては手遅れです。相続人がいない場合には、自ら解決しないことにはなにも動きません。残された財産、債務処理のため、関係者に迷惑なことになります。

事例では、借入金残高はないようですが、高齢となり抵当権を設定されている借入金がある場合には、その対応が急がれます。この数年、競売ではない相続財産管理人による任意売却の依頼が多くなっています。

(1) 相続人の選択

相続人がその相続を知ったときに、いらないと判断した場合は、相続放棄の手続きをします。完了すると「相続放棄受理通知書」が1通だけ発行され、この通知書は再発行しないため、相手方、債権者などに知らせるには、この通知書のコピーを送ります。これとは別に相続放棄が認められていると証明するものとして、「相続放棄申立て受理証明」があり、この証明書はいつでも必要時に発行してもらえます。

高齢化社会に入り、相続人のいない（相続放棄を含む）アパート、マンション、別荘地、家屋の処理案件が増えました。5月26日に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が施行されました。時代が転換したことを知らされる現象です。