
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■ 契約上の地位と相続 ■□■

(質問) 契約上の地位は相続するの？

(回答) する場合としない場合があります

(記事内容)

【一身専属権は相続しない？】

相続とは、相続される人（被相続人）の財産をその者の死後に、法律が特定の者（相続人）に当然に受け継がせる制度をいいます。相続人は、相続開始の時から、被相続人の財産に属した一切の権利義務（相続財産）を承継します。借金も含めて承継します。

しかし、被相続人の一身に専属した権利（一身専属権）などは承継されません。たとえば、委任者または受任者たる地位や生活保護受給権、扶養請求権、離婚請求権、慰謝料請求権などは相続しません。

【当事者死亡で委任は終了する？】

委任者または受任者が破産手続開始の決定を受けた場合や死亡した場合には、委任契約は当然に終了します。委任は当事者間の個人的な信頼関係を基礎とする点に特徴があるからです。

なお、法律行為でない事務の委託（事実行為といえます）を委託する契約を準委任契約といえます。不動産の賃貸管理を委託することなどが典型例です。準委任であっても、委任のルールが適用されます。

【売主が死亡したら履行不能？】

履行不能にはなりません。売主が死亡した場合、その売主の地位は相続人に承継されます。つまり、相続人が売主として不動産等の目的物を買主に引き渡す義務を負います。

【使用貸借の借主が死亡すると契約は終了？】

借主が死亡した場合、契約は終了します。しかし、貸主が死亡しても契約は終了しません。使用貸借は賃料が発生しない貸借関係なので、貸主と借主の人的なつながり（信頼関係）は通常の賃貸借以上だからです。

なお、賃料を支払うことを要件とする賃貸借契約の場合は、借借人・賃貸人にいずれが死亡してもその立場を相続人が承継します。使用貸借と賃貸借の違いはとても重要です。

《建物賃貸借と使用貸借の比較》

	建物賃貸借	使用貸借
無断転貸	借借人が第三者に賃借物の使用収益をさせ、そのことについて背信的行為があると認められるときは、賃貸人は、解除することができます。	借主が第三者に借用物の使用収益をさせたときは、貸主は、解除することができます。
解約申入れ	賃貸人が、正当事由のある賃貸借の解約の申入れをすると、6カ月が経過することで終了します。	存続期間を定めず、使用目的のみ定めた場合、目的に従った使用収益が終わったとき、返還しなければなりません。※
第三者への 対抗力	<ul style="list-style-type: none"> ・賃借権の登記 ・引渡し 	第三者に対抗できません。
借借人の死亡と 使用借主の死亡	借借人が死亡しても賃貸借契約は終了せず、賃借権は相続人に承継されます。	借主が死亡すれば、使用貸借契約は終了します。
必要費	賃貸人が負担します。	借主が負担します。

※ 返還時期の定めがなく使用目的のみ定めた場合、目的に従った使用収益が終わったとき、返還しなければなりません。また、借主がその使用収益を終える前であっても、使用収益をするのに足りる期間を経過したときは、貸主は、直ちに返還を請求することができます。つまり、貸主は、いつでも返還を請求できるものではありません。

（過去問題にチャレンジ！）

【問 題】個人として事業を営む A が死亡した場合に関する次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはいくつあるか。なお、いずれの契約も令和 3 年 7 月 1 日付けで締結されたものとする。（2021 年度問 3）

ア A が B との間で B 所有建物の清掃に関する準委託契約を締結していた場合、A の相続人は、B との間で特段の合意をしなくても、当該準委託契約に基づく清掃業務を行う義務を負う。

イ A が A 所有の建物について賃借人 C との間で賃貸借契約を締結している期間中に A が死亡した場合、A の相続人は、C に賃貸借契約を継続するか否かを相当の期間を定めて催告し、期間内に返答がなければ賃貸借契約を A の死亡を理由に解除することができる。

ウ A が A 所有の土地について買主 D との間で売買契約を締結し、当該土地の引渡しと残代金決済の前に A が死亡した場合、当該売買契約は原始的に履行が不能となって無効となる。

エ A が E 所有の建物について貸主 E との間で使用貸借契約を締結していた場合、A の相続人は、E との間で特段の合意をしなくても、当該使用貸借契約の借主の地位を相続して当該建物を使用することができる。

1.一つ 2.二つ 3.三つ 4.四つ

正解：4

ア× B との間で特段の合意をしていない以上、A の相続人は、当該準委託契約に基づく清掃業務を行う義務を負いません。

イ× A の相続人は、A の賃貸人としての地位を相続するので、賃借人 C に対して A の死亡を理由に賃貸借契約を解除することはできません。

ウ× 相続人は当該土地を引き渡す義務を有します。

エ× 相続人は、E との間で特段の合意をしていない以上、当該使用貸借契約の借主の地位を相続しません。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

