週刊住宅
2021年（令和3年）7月12日号
NO. 2966　（毎週月曜日発行）
年ぎめ購読料 18,164円本体・送料込み（税込み19,980円）
発行所　株式会社週刊住宅タイムズ
〒101-0061 東京都千代田区神田三崎町3-3-4 巴ビル
電話:03-3234-2050 FAX:03-3234-2070
発行人 週刊住宅タイムズ　代表者 鈴木美由紀
2020年6月17日 第三種郵便物認可
問い合わせ:info@sjt.co.jp 情報提供:press@sjt.co.jp

CFネッツ流
新・大家実践塾

161

「使用貸借契約の借り主の死亡」

特段の事業がない限り契約は終了
貸し主・借り主の信頼で成り立つ

【質問】 テムさんは、大家さんの好意で無償でアパートの2階部分に住んでいる。ある日、テムさんは階段から足を踏み外し、亡くなってしまった。相続人は、遠くに住んでいる長男1人だけ。この場合、大家さんはアパートの部屋を返してもらえるのか？

【回答】 返してもらえる。

原則として、借り主の死亡によって使用貸借契約は終了すると規定されている。ただし、当事者間において「借り主の死亡後も使用貸借契約は継続する」という趣旨の特約が存在する場合や「特段の事情」がある場合は、借り主の死亡後も使用貸借契約が継続を認めている。契約締結段階で「借り主」個人の特性がそれほど重視していなかった場合や、貸し主と旧借り主（被相続人）および新借り主（相続人）との人的関係に照らし新借り主が旧借り主と同視できるような場合には「特段の事情」が認められるとした判例がある。

特に、住居確保を目的とした使用借権の場合は、継続を認める傾向が強い。今回の場合、テムさんは1人暮らしで長男も未成年ながら独立している状況なので、長男の住居確保を目的としたような「特段の事情」が認められる状況でもない。原則通り、使用貸借契約は消滅すると思われる。

■世戸孝司弁護士コメント

使用貸借は、当事者の一方が無償で使用および収益をした後に返還をすることを約して相手方からある物を受け取ることによって、その効力を生ずる契約（民法593条）。

そして、借り主の死亡によって使用貸借契約は終了すると規定されている（改正前民法599条、改正後民法597条3項）。

つまり「借り主の死亡に伴って使用貸借の権利である使用借権が借り主の相続人に相続されることはない」というのが法律の建前。土地の使用貸借の場合も同様だが、使用貸借は、貸し主と借り主の信頼関係や特別な関係を基礎として成り立っているとされ「建物所有目的の使用貸借の場合、借り主の死亡で使用貸借契約が終了しないという例外が認められる場合がある」とするのが判例・実務の解釈。例えば東京地判平5／9／14判タ870号208頁は「土地に関する使用貸借契約がその敷地上の建物を所有することを目的としている場合には、当事者間の個人的要素以上に敷地上の建物所有の目的が重視されるべきであって、特段の事情がない限り、建物所有の用途にしたがってその使用を終えたときに、その返還の時期が到来すると解するのが相当であるから、借り主が死亡しても土地に関する使用貸借契約が当然に終了するということにはならないというべきである。

そして、前認定のとおり、本件使用貸借契約は、敷地上に建物を所有する目的、あるいは第三者に建物を所有させて利用させるために成立したものであり、現在も土地上に建物が存続し、あるいは第三者が建物を所有して土地を利用しているのであるから、建物使用が終了し、あるいは、第三者の建物所有の用途が終了したものとは認められない」と判示した。

■鎌倉鑑定　小林雅裕