

民法・宅建業法 に強くなる

賃貸借契約において契約入居者が 行方不明になったとき

みらい総合法律事務所 弁護士 藤原 慎一郎

今回のご相談

当社はAさんに居住用マンションの1室を貸しています。しかし、ここ数カ月、Aさんの賃料支払いが滞っており、請求書を送っても、部屋を訪ねても反応がなく、郵便受けには郵便物が大量に溜まっている状態です。賃料の回収はもちろんです、Aさんは高齢の一人暮らしのため安否も心配です。合鍵を使って部屋の中を確認してもよいでしょうか。また、今後も連絡が取れない場合は、どうしたらよいのでしょうか。



イラスト:おのひろゆき

【回答】

ご相談のようなケースで安否確認を行う場合には、必ず警察官立会いのもと行うことが重要です。不在が明らかで連絡が取れず行方が分からない場合には、住民票や戸籍を取得し、所在等を調査する方法もあります。

亡くなっていることが分かれば相続人(相続人がいない場合は相続財産清算人)と交渉し、死亡しておらず所在が分からない場合は不在者財産管理人を選任した上で、交渉する必要があります。

【解説】

1 安否確認のための立入り

近年、賃貸住宅に入居する高齢者の孤独死などがときおりニュースで取り上げられることがあります。急に滞納が始まり連絡が取れなくなった高齢の賃借人について、その安否を心配するケースも増えているようで、貸主の方から「合鍵で部屋の中を確認したいが法的に問題がないか」という相談を受けることがあります。結論から言えば、賃貸借契約が継続している以上、貸主といえども無断で居室に入ることはいけません。後から、居室内の動産を「壊された」「盗まれた」と言われ、民事上・刑事上(窃盗、器物損壊)の問題となるリスクがあります。場合によっては、合鍵で居室内を確認する行為が住居侵入罪に問われることもありえます。

そのため、安否確認を行う際には、事前に所轄の警察に相談の上、警察官の立会いのもとに実行することが望ましいです。また可能であれば、貸主(または管理会社)側も複数名で確認するのが望ましいでしょう。

2 荷物を運び出す行為

また、安否確認と同様に荷物の運び出しについての相談もよく受けます。まず、法律は自力救済を禁止しており、裁判所の手続きを経ずに勝手に荷物を運び出すことは違法な行為となります。また安否確認同様、民事上・刑事上のトラブルに発展するリスクが大いにあります。そのため、行方不明だからといって勝手に荷物を運び出すことは不可ということになります。

3 行方不明の賃借人(単身者)に対する対応

安否確認等を行った結果、賃借人の行方が分からない場合にはどうすればよいのでしょうか。まずは、賃借人の住民票・戸籍など取得して、賃借人の所在や生死を確認しましょう。なぜなら、賃借人の生死によってその後の対応も変わってくるためです。なお、住民票・戸籍などは、いつでも

誰でも無制限に取得できるわけではありません。具体的な事情にもよりますが、今回の相談のようなケースであれば、貸主は自己の権利の行使のためとして、賃借人の住民票・戸籍などを取得できる可能性があります。詳細は、所轄の市役所等や専門家に確認してください。

なお、住民票・戸籍を取得できたとしても、必要な範囲で住民票等を漏れなく収集し、かつ正確に読み取ることは難しい面があります。そのため、この段階から専門家に相談の上で進めることも有効な手段です。

(1) 賃借人(単身者)が死亡していた場合の対応

調査の結果、賃借人が死亡していることが分かった場合、どのように対応すればよいでしょうか。この対応は、相続人の有無によって変わってきます。

相続人がいる場合、(遺言、遺産分割等にもよりますが)原則として相続人が賃借人の地位を承継することになります。そのため、貸主としては、戸籍の調査をもとに判明した相続人に連絡し、交渉することになります。相続人の所在が判明しない場合には後記(2)の賃借人が死亡しておらず所在不明な場合と同様の対応が必要になります。

他方で、戸籍を調査しても相続人が

いなかった場合、原則として、相続財産清算人の選任を家庭裁判所に申し立てることが考えられます。この場合、選任された相続財産清算人との間で明渡しに関し協議を行うこととなります。

なお、賃料滞納が進んでいるAさんの場合、相続財産清算人を選任せず、裁判所にて、相手方をAさんの相続財産法人として、その特別代理人の選任申立てを行い、Aさんの建物明渡訴訟を提起して、強制執行による明渡の実現を目指す方法も考えられます(詳しくは専門家に相談ください)。

以上のように、賃借人の死亡は、状況によって貸主の負担が極めて大きくなるものです。そのため、このような事態に備える事前対策も重要です。その二つ

として、賃借人死亡後に解約明渡しなどの事務を受任する者(第三者)を選任しておく方法があります。この方法については、2021年6月7日に法務省・国土交通省が策定した、「残置物の処理等に関するモデル契約条項」(ひな形)が参考になりますので、適宜ご参照ください(参考資料参照)。

(2) 賃借人(単身者)が死亡しておらず所在不明な場合の対応

では、調査の結果、賃借人の死亡が確認できなかったが、所在が不明である場合(例えば住民票が移転されていないままであった場合など)はどうすればよいでしょうか。

この場合、行方不明者の代わりにその財産管理を行う「不在者財産管理

人」の選任を家庭裁判所に申し立てることが考えられます。この場合、選任された不在者財産管理人との間で明渡しに関し協議を行うこととなります。なお、判明した事情等によりませんが、不在者財産管理人を選任せず、賃借人を相手に訴状の公示送達の方法により建物明渡訴訟を提起し、強制執行による明渡実現を目指す方法も選択肢の一つになります。これらの方法は、それぞれ時間や費用等のコストが掛かりますので、具体的な事情をもとに専門家に相談の上、進めていくことが望ましいでしょう。

参考資料

● 残置物の処理等に関するモデル契約条項

国土交通省のホームページで全文を公開しています。
<https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/content/001407753.pdf>



用語解説

【相続財産清算人】

▶ 相続人が不明な場合には、相続財産は、相続財産法人となる。裁判所の選任のもと、相続財産清算人はこれを管理し、債権者等に対して被相続人の債務を支払うなどして清算する。清算後残った財産は国庫に帰属させることになる。

【不在者財産管理人】

▶ 行方不明者の代わりに財産を管理する人。家庭裁判所より選任され、土地等の管理や保存を行う。不在者の所有する財産を処分する場合、不在者財産管理人は家庭裁判所へ権限外行為許可の申立てを行い、その許可を得なければならない。

【自力救済】

▶ 法律の手続きを経ずに自らの力で救済を図ること。自力救済は民法709条の「民法上の不法行為」に該当し、禁止されている。