

## 今月のテーマ

## 賃借人の死亡におけるリスクヘッジについて

賃貸借契約中に賃借人が亡くなる、ということは少ないながらも起こり得ることで、その場合にどのような問題が生じるでしょうか。

- ・賃貸借契約はその場で終了するのか？
  - ・賃料は誰に請求すれば良いのか？
  - ・そのままになった荷物はどうすれば良いのか？
- といった問題です。

賃借人が亡くなった場合でも当然に賃貸借契約が終了するわけではなく、ご両親やお子様、兄弟姉妹がいらっしゃる場合はその方に賃借人の地位が相続されることとなりますので、賃料は相続人に請求することになります。余程の事が無い限り相続人は早期解約を望まれるはずですので、相続人より解約申出をしていただき、明け渡しまでの手続きをしていただくこととなります。

ただし、身寄りがなく相続人が不在の場合はどうでしょうか。もし連帯保証人が付いている場合、賃借人が亡くなっても当然には賃貸借契約は終了せず、連帯保証の義務は残りますので、連帯保証人に賃料を請求することができます。

最近は連帯保証人を付けない代わりに家賃保証会社を付帯することが多いかと存じますが、その場合でも安心はできません。多くの家賃保証契約は死亡時に保証が終了してしまうからです。大手の家賃保証会社でもその傾向が続いており、死亡後も保証が続き室内の荷物の撤去まで面倒を見て下さるような契約内容の保証会社は限られています。

いずれにいたしましても、賃貸借契約を締結する時には、賃借人に相続人はいらっしゃるのかを確認して、連絡先を控えておいた方が良くと存じます。

他のリスクヘッジとして、賃借人に入っていたく火災保険を利用する方法があります。火災保険によっては賃借人が死亡した場合に備えて非常に役立つ特約が付いている商品があるためです。最近は孤独死の場合における補償が付帯する火災保険が増えている事はご存知の方も多いと思います。例えば、汚れてしまった室内を原状回復するための費用や、残置物を撤去するための費用が補償される内容です。

ただし、これはあくまでの孤独死＝室内で亡くなった場合に限ることがほとんどで、外でお亡くなりになった場合は補償対象外であり、病院で亡くなる方が多い中で、適用できる機会が少ないのが実情でした。しかし、保険会社によっては病院等の室外で亡くなり、貸室内でそのままになった荷物を撤去するための費用が補償される保険商品も大手の少額短期保険会社では、少ないながら存在します。

家賃保証会社や保険会社が提供する商品の保証内容が拡充を続けている印象がまだありますので、最新の商品内容を把握できるようにしておきたいところです。

(鈴木 豊)

大家さん・地主さんのための相談窓口

不動産のことならなんでもご相談ください！

日本地主家主協会

検索

NPO法人 日本地主家主協会

〒160-0023  
東京都新宿区西新宿4-32-4  
ハynesロフト9F  
TEL 03(3320)6281  
FAX 03(3378)4327

