



## 相談の背景 Background



相談者は、貸地を多く持つ土地所有者。  
1ヶ月ほど前に借地人Aの娘Bから「借地権を生前贈与されたので、急ぎ名義変更をしてほしい」と依頼され、借地人の意思確認を求める書類等には一見不備がなかったことから、Bと土地賃貸借契約を取り交わしたとのことでした。

しかし、1週間ほど前、今度は借地人Aの配偶者でありBの母親であるCから「相続財産である借地権が勝手に名義変更されている」と疑義の連絡が入ったため、どうしたら良いのかと相談を受けました。

## 課題点 Problem

### Status

- B・Cの言い分が異なる
- すでに地主はBと土地賃貸借契約を取り交わしている

## 解決までの流れ How to

### 1. B・Cそれぞれから事情を聴取

まずBから話を聞くと「手続きに不備はないし、家族の問題」との一点張り。一方、Cの言い分は「Aの死亡後にBは生前贈与として借地権の名義変更をしている」とのこと。死亡診断書によれば、Aの死亡は確かにBとの土地賃貸借契約締結の前だった。



### 2. 時系列の確認

- 9月1日 借地人Aの娘Bから生前贈与による名義変更依頼 →地主は必要書類等の案内・郵送
- 9月3日 Bが必要書類である借地人Aの印鑑証明書を取得、地主からの書類到着
- 9月5日 借地人Aの死亡
- 9月10日 Bが必要書類に日付を記入し、地主宅へ持参。新契約書の日付を本日にする旨、娘Bに確認・承諾。

- 9月12日 「9月10日」付で娘Bを新借地人とする土地賃貸借契約書作成・郵送
- 9月16日 地主の元に土地賃貸借契約書が返送される(娘Bの署名捺印済)
- 9月26日 母親Cから疑義の連絡



### 3. 改めてBに聴取

Bは上記、時系列を認めたものの「生前、父(A)は私に引き継がせたいと言っていたから手続きを進めたまで。意志は明白」と激昂。BとCは血がつながった親子だが、昔から関係性が悪いとのこと。Bは、相続が開始して法定相続に基づいた遺産分割となれば借地権は母Cの名義と勝手に思い込み、退去を求められる可能性を恐れ、急いで名義変更手続きを進めたものと見られる。



### 4. 弁護士の見解・提案を得る

状況を弁護士に伝えたところ、右記の見解と提案を得た。

【提案】相続人間で改めて借地権を誰が相続するのか協議し、その結果を受けて地主は対応すべき

- 意思表示の効力は、その通知が相手方に到達したときから生ずる(民法第97条)
- Bが地主に対して生前贈与の意志を示す書類を提出したときは既にAは亡くなっていたことから、意思表示を確認することは難しい
- 相続人の欠格事由に該当する可能性がある(民法第891条)
- 欠格事由とするには相続権不存在確認訴訟等の裁判が必要
- 遺産分割調停で相続欠格事由を主張しても審理の対象外となる

### 5. 「生前贈与」から「相続」に伴う名義変更手続きに変更

弁護士の見解・提案に地主及び相続人B・Cが合意し、協議の結果、借地権は娘Bが引き継ぐことが確定した。整合性を保つため、地主は生前贈与に伴う名義変更手続きを差し戻し、改めて相続に伴う名義変更手続きを行った。



## 本事例のポイント Point

**POINT** 急いで生前贈与の手続きをしようとする相手には注意が必要

不動産の生前贈与は比較的、金額が大きくなる場合が多いため、取り扱いには十分注意が必要です。安易に対応すると、トラブルに巻き込まれる可能性があります。借地人の代が変わり、関係性が疎遠になると、管理を引き受ける経験豊富な管理会社等の必要性が増してきます。



今回のケースのように、立場や主張が異なる関係者が複数人いる場合、全ての関係者の「同意」を取るともトラブル解決には不可欠です。弊社は、状況に応じて土業とともに問題解決に臨んでいます。

