

借地借家法 居住用建物の賃貸借の承継 宅建 H07-13-3 <<#727>>

【問】 正誤をつけよ。

Aを賃貸人、Bを賃借人とするA所有の居住用建物の賃貸借契約を締結した。AとBとC(Bと同居する内縁の妻)の三者で「Bが相続人なくして死亡したときでも、Cは借家権を承継することができない」と定めた場合、その特約は、無効である。

【答え】 誤り

<<ポイント>> 居住用建物の賃貸借の承継【発展】

居住の用に供する**建物の賃借人が相続人なしに死亡した場合**において、その当時婚姻又は縁組の届出をしていないが、建物の賃借人と**事実上夫婦(内縁の妻)**又は養親子と同様の関係にあった**同居者**があるときは、その同居者は、**建物の賃借人の権利義務を承継する**。ただし、相続人なしに死亡したことを知った後1月以内に建物の賃貸人に反対の意思を表示したときは、この限りでない。(借々法36条1項)

⇒ この規定は、**任意規定**であり、「同居者」が借家権を承継することができない旨の特約は**有効**である