

## 【相続開始から遺産分割成立までに発生する賃料について】

弁護士 柳沢 賢二

相続財産の中に賃貸不動産がある場合、被相続人の死亡後も当然に賃料収入が発生することになります。そういった場合、遺産分割が成立するまでの間に発生する賃料は誰が受け取るべきなのかという問題が生じます。

被相続人の死亡後に発生する賃料をどのように分けるかについては、遺言書があるかどうかによって判断されます。

### ④ 遺言書がある場合

例えば、有効な遺言書に「賃貸不動産Aは長男に相続させる。」と記載されていた場合、被相続人の死亡時に直ちに長男が賃貸不動産Aを取得することになります。

そうすると、被相続人の死亡時から長男が賃貸不動産Aの賃貸人になり、被相続人の死亡後に発生する賃料は長男のものになります。

### ⑤ 遺言書がない場合

遺言書がないときは、相続人全員の遺産分割協議により賃貸不動産の取得者が決定するので、遺産分割以降は不動産の取得者が賃料を取得します。

ここで問題となるのは、被相続人の死亡後から遺産分割成立までの間の賃料です。平成17年9月8日の最高裁判決によると、相続開始から遺産分割成立までの間の賃料は、共同相続人が法定相続分の割合で取得するとされています。

①例えば、相続人が母、長男、次男の3名で、相続した賃貸不動産が賃料月額12万円の場合、母は毎月6万円（相続分2分の1）を、長男と次男はそれぞれ毎月3万円ずつ（相続分4分の1）を取得することになります。

②被相続人が亡くなって6ヶ月後に遺産分割をし、母が賃貸不動産を取得したとしても、相続開始から遺産分割成立までの間に発生した賃料72万円（賃料月額12万円×6ヶ月）は、溯って全額母のものになるのではなく、母がそのうち36万円（相続分2分の1）を取得し、長男と次男はそれぞれ18万円ずつ（相続分4分の1）取得することになります。

ただし、②の場合、遺産分割成立以降に発生する賃料は、毎月12万円全額が母のものとなります。

※遺産である賃貸不動産について、遺言書がない場合で、相続開始から遺産分割成立までの間に発生した賃料を相続人の一人が全て受け取ったままというケースがあります。

遺産分割協議の段階で、相続人間で賃料の分け方について確認ができている場合には、相続人間できちんと精算すれば良いのですが、問題となるのは、遺産分割が成立した後に賃料があることが発覚した場合です。この場合、他の相続人が賃料を独り占めした相続人に対して、賃料の支払いを求めても返還してもらえなければ、他の相続人は、賃料を独り占めした相続人に対して、自己の法定相続分の賃料を不当利得返還請求あるいは損害賠償請求といった民事訴訟を起こすことで、解決を図ることになります。