「困ったなぁ」に答えます！

佐々木知子の法律相談

佐々木知子（ささき ともこ）

弁護士
帝京大学法学部教授

Q 亡き兄に700万円を貸している姉が、甥に追い出されそうになっています。

70歳を超えた姉のことでご相談です。

姉は婚期を逃してずっと働いていましたが、15年ほど前に体を壊し、ひとりでは私らも不安なので、以後兄方で暮らすようになりました。兄は親の家業を継ぎ、敷地内に別棟があったので、そのうちの2部屋を使っていたのです。賃料は相場より安く月5万円とし、姉はちゃんと払っていましたが、10年ほど前、家業が傾き、私を含めて親戚一同が金を用立てた際、姉は大して余裕があるわけでもないのに700万円を出したと聞きました。もちろん以後部屋代はなしになりました。

3年前に兄が亡くなり、その長男が家業を継ぎました。甥夫婦は姉を何かと邪魔者扱いにし、ついに先日、棟を建て替えるので出て行ってほしいと言ったそうです。それは困ると言うと、じゃあ、10年間無料で住んでいた600万円をすぐに払ってくれと。兄に700万円貸したと言っても、そんなことは知らないとか、それとこれとは別だとか、言われたそうです。

姉が私に助けを求めてきたので、私は妻とも相談し、私方の庭に簡易な家を作り、置いてあげることにしました。しかし、許せないのは甥です。自分の都合で、家を出て行けというのなら立ち退き料を払うべきではないでしょうか。無料で貸していたといっても、賃料は姉の貸金と「相殺」なので、払っていたことになりませんか。

A 問題は10年間、賃料を払っていなかったこと。現在の大家は甥ですし、難しい案件です。

世間的にはなんともせちがらいお話ですが、法律的には難しい問題ですね。

建物の賃貸借であれば、お姉様には借家権があり、甥側に自分たちがそこに住む必要があるといった「正当な事由」がない限り、退出を求めることはできません。建て替えなどは相手の勝手な理由なので、裁判で争えるし、出て行くにしても、立ち退き料は必須です（借地借家法28条）。額はケースバイケースですが、長くお住まいだし、5年分の賃料分位は貰えるかと思います。

問題は、賃料を払っていなかったことです。これは法的には使用貸借といい、貸主はいつでも立ち退きを求めることができます（民法597条3項）。その点、貸金との「相殺」なので賃貸借ではないかと言われますが、たしかに亡兄との間では、黙示であれ、相殺だったので賃貸借だとの主張はできると思います。

ただ、大家は3年前から甥に替わっています。甥が親の債務（ご主張通り「相殺」したとして、残債務280万円）を1人で相続したのかどうか。相続人間でそう取り決めれば格別、でなければ通常、債務は法定相続分通りの相続ですし、甥もまた賃料と「相殺」するとの認識だったのかどうか。それ以前に、そもそも純粋の貸金だったのでしょうか。ご相談者自身も結局半額だけ返してもらって、あとはもうやったと認識されているように、貸金か贈与か、そもそも曖昧ではないのでしょうか。

親族間ではそうした争い事がよく起こります。他人間であれば証書に残すなどきちんと証拠化するのに、親族間だと、そこまでしては水臭い、関係が壊れる、信じているので、といった風に、ついなあなあになりがちです。互いにうまくいっている時はそれで良いのですが、代が替わったり、嫁など第三者が入ってきたりすると、とたんに争いが表面化し、日頃の不満と重なって、他人間では見られないほどシビアになるケースがあります。

客観的な証拠を踏まえ、弁護士を通して話し合いをしてみる手もあるし、もし裁判になればある程度の和解金を積ませることもできるかもしれませんが、なかなか難しい案件だと言わざるをえません。