

## 5 貸主の交代

弁護士 長野 浩三

### Q5-1 賃貸マンションが売買された場合

賃借して住んでいるマンションが売買され、オーナーが替わりました。新しいオーナーからは退去を求められています。この場合、退去しなければいけないのでしょうか。

#### A5-1

建物の引渡を受けた建物賃借権は、新所有者に対抗できるため、退去する必要はありません。

#### 解説

「売買は賃貸借を破る」のが原則である。よって、賃借人は新所有者に対し賃貸借を対抗できないのが原則である。

マンションの賃貸借契約は建物の賃貸借契約である。上記の例外として、建物の賃借権は賃借権を登記すれば新しい所有者に対抗できる(民法605条)。賃借権の登記がなくても賃借人が建物の引き渡しを受ければ、その建物について物権を取得した第三者に対抗することができる(借地借家法31条1項)。従って、前所有者との間でマンションの賃貸借契約を締結し、引き渡しを受けていた場合には、この契約に基づく賃借権を新所有者に対抗できるため、新所有者から退去を求められても退去する必要はない。

退去する必要がない場合、前所有者との間の賃貸借契約上の賃借人の地位は原則として新所有者に引き継がれるため(最判昭和46年4月23日民集25巻3号388頁)、賃料は新所有者に支払うことになる。新所有者が賃借人の地位を主張するためには、建物の所有権移転登記を経る必要がある(最判昭和49年3月1日民集28巻2号325頁)。

なお、マンションにつき区分所有の登記がなされていない場合であっても、借地借家法上の「建物」は「建物の一部であつても、障壁その他によつて他の部分と区画され、独占的排他的支配が可能な構造・規模を有するもの」であれば足りるとされているため(最判昭和42年6月2日民集21巻6号1433頁)、マンションの一室であれば上記のように解することができる。

### Q5-2 賃貸マンションが売買された場合の敷金

賃借しているマンションが売買され、オーナーが替わりました。その後退去することになったのですが、前のオーナーに差し入れた敷金の返還を新しいオーナーに請求することはできるでしょうか。

#### A5-2

できます。

#### 解説

A5-1のとおり、賃貸マンションの引渡を受けているなど、対抗力のある賃借権の目的建物の新所有者は、建物賃貸借契約の賃借人の地位を引き継ぐ。この場合、引き継がれる「賃貸借の内容は、従前の賃貸借契約の内容のすべてに亘るものと解すべきであつて、賃料前払のごときもこれに含まれるものというべきである。」とされている(最判昭和38年1月18日民集17巻1号12頁)。

敷金の返還義務も新オーナーに引き継がれる(最判昭和44年7月17日民集23巻8号1610頁)。よって、賃借人は、新しい賃借人に対し、敷金の返還を請求することができる。

### Q5-3 賃貸マンションが相続された場合

賃借しているマンションのオーナーが死亡され、相続人から退去を求められています。この場合、退去しなければいけないのでしょうか。

退去を求められない場合、相続人が複数いるときは誰に賃料を支払えばいいでしょうか。

#### A5-3

相続人からの退去の求めには応じる必要はありません。

相続人が複数いるときの賃料は、賃借人の地位を承継する者が決まればその者に対し支払い、この者が決まらない間は賃料を各相続人に対し相続分に応じて支払うことになります。

#### 解説

賃借人が死亡した場合、相続人は賃貸物件の所有権を相続するとともに、賃貸借契約の賃借人の地位を相続する。よって、賃借人は相続人との間の賃貸借契約に基づき賃貸物件を賃借することができるので、相続人からの退去の求めに応じる義務はない。

相続人が一人の場合には、その者に対し賃料を支払うことになる。

相続人が複数いる場合には、相続開始から遺産分割

までの間に共同相続に係る不動産から生ずる金銭債権たる賃料債権は、各共同相続人がその相続分に応じて分割単独債権として確定的に取得し、その帰属は、後にされた遺産分割の影響を受けないとされている(最判平成17年9月8日民集59巻7号1931頁)。従って、賃貸物件の遺産分割協議が整うまでは、賃料につき、各相続人に対し相続分に応じて支払い、遺産分割協議が整い、当該物件の所有者が決まった後は、その者に対し支払うことになる。

相続人が誰かが不明な場合には、債権者不確知として賃料を法務局に供託することになる。

#### Q5-4 賃貸マンションが競売になった場合

賃借しているマンションが競売になり、競落した人が新しいオーナーとなりました。新しいオーナーからは退去を求められています。退去しなければならないのでしょうか。

#### A5-4

競売の原因となった抵当権の設定時期が賃貸借契約よりも前であった場合には退去しなければなりません。この場合、競落人の買受時から6ヶ月の猶予期間があります。

抵当権の設定時期が賃貸借契約よりも後の場合には退去する必要はありません。

#### 解説

この問題は、賃貸借契約時の物件の法的状況により結論が異なる。

まず、賃貸借契約時に既に差押えがされている場合には賃借権を競落人に対抗することはできないので、競落人から退去を求められれば、直ちに退去する必要がある。

次に賃貸借契約後に抵当権が設定された場合には、賃借権を競落人に対抗できるので、退去する必要はない。

賃貸借契約時に抵当権が既に設定されていて、その後競売になった場合には、賃借権を抵当権に対抗できないので、競落人に賃借権を対抗できず、退去する必要があるのが原則である。この場合、競売の買受人の買受の時から6ヶ月を経過するまでは退去する必要はない(抵当建物使用者の引渡しの猶予、民法395条)。引渡しの猶予を受けるためには、買受人から建物使用者が相当の期間を定めて使用の対価につき1ヶ月分以上の支払の催告を受けた場合に、建物使用者がその相当の期間内にその履行をする必要がある(民法395条)。

従前は、短期賃貸借(民法602条、建物の場合3年以内)は競落人に賃借権を対抗できるとする短期賃貸借制度があったが、平成16年4月1日施行の改正民法により従前あった短期賃貸借制度が廃止された。しかし、その経過措置として、改正附則において、「(短期賃貸借に関する経過措置)第5条 この法律の施行の際現に存する抵当不動産の賃貸借(この法律の施行後に更新されたものを含む。)のうち民法第六百二条に定める期間を超えないものであって当該抵当不動産の抵当権の登記後に対抗要件を備えたものに対する抵当権の効力については、なお従前の例による。」とされた。そのため、平成16年4月1日時点で短期賃貸借であった場合には短期賃貸借の期間は競落人に賃借権を対抗できる。なお、期間の定めのない建物賃貸借も短期賃貸借と解されている(最判昭和39年6月19日民集18巻5号795頁、同昭和43年9月27日民集22巻9号2074頁)。短期賃貸借で保護される期間は、契約時を起算点として、差押え後に到来する更新時までである(最判昭和38年8月27日民集17巻6号871頁)。

競落人に賃借権を対抗できる場合、退去後に競落人に対し敷金の返還を請求できる。

#### Q5-5 賃借土地が売買された場合(建物所有目的の場合)

建物を建てるために賃借し、建物を建てて建物の登記をしています。この土地が売買され、新しいオーナーから明渡を求められています。この場合、明渡に応じなければならないのでしょうか。

#### A5-5

明渡に応じる必要はありません。

#### 解説

建物所有目的の土地の賃貸借は建物につき登記すれば新所有者に賃借権(借地権)を対抗できる(借地借家法10条1項)。従って、明渡の必要はない。

#### Q5-6 賃借土地が売買された場合(駐車場の場合)

駐車場として賃借している土地が売買され、新しいオーナーから明渡を求められています。この場合、明渡に応じなければならないのでしょうか。

#### A5-6

明渡に応じる必要があります。

#### 解説

この場合、通常賃借権の登記はないので、借地借家

法の適用はなく、賃借権を新所有者に対抗することはできず(A5-1)、明け渡す必要がある。