

前回のリサーチ・メモ『民法改正の動向と不動産実務について 1』に引き続き、今回は、「賃貸借の存続期間」、「不動産賃貸借の対抗力、賃貸人の地位の移転等」、「合意による賃貸人たる地位の移転」及び「不動産賃借人による妨害排除等請求権」について解説する。なお、本稿のうち意見に関わる部分は、筆者の個人の見解である。

■ 賃貸借の存続期間

現行規定と問題の所在

現行民法は、「賃貸借の存続期間は、二十年を超えることができない。契約でこれより長い期間を定めたときであっても、その期間は、二十年とする。 2 賃貸借の存続期間は、更新することができる。ただし、その期間は、更新の時から二十年を超えることができない。(604条)」と規定し、賃貸借の存続期間の上限を 20 年としている。もっとも、借地借家法においては、建物の所有を目的とする土地の賃借権の存続期間を 30 年又はこれよりも長い期間とし、建物の賃貸借については民法 604 条の適用が除外されており、不動産賃貸借の多くは特別法である借地借家法の適用が優先されることとなる。

しかしながら、借地借家法の適用がないゴルフ場の敷地や太陽光発電パネルの敷地等 20 年を超える存続期間を要するニーズもある。

たたき台

そこで、民法 604 条を削除し、賃貸借の存続期間の上限を廃止するたたき台が法制審議会民法（債権関係）部会に示された。ⁱ

3 賃貸借の存続期間（民法第 604 条関係）

民法第 604 条を削除するものとする。

不動産実務への影響と留意事項

借地借家法の適用があるものについては、影響はないが、それ以外の不動産について、より合理的な賃貸借の存続期間の設定が可能となる。

■ 不動産賃貸借の対抗力

現行規定と問題の所在

現行民法は、「不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その後その不動産について物権を取得した者に対しても、その効力を生ずる。(605条)」と規定されている。「物件を取得した者」には、二重に賃借をした者、不動産を差し押さえた者も含まれると解されているが、文言上は明らかではない。また、「その後」とあるが、賃借人と第三者との優劣は対抗要件の具備の先後によるというのが判例であり、判例と整合的ではない。

たたき台

そこで、不動産賃貸借の対抗に関する規律を明確にするため、次のたたき台が示された。ⁱⁱ

4 不動産賃貸借の対抗力、賃貸人の地位の移転等（民法第 605 条関係）

民法第 605 条の規律を次のように改めるものとする。

- (1) 不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。

不動産実務への影響と留意事項

判例法理が明文化されるものであり、実務へ影響を与えるものではないが、民法の規定が明確になることは望ましいと言えよう。

■ 賃貸人の地位の移転等

合意による賃貸人の地位の移転

現行規定と問題の所在

（賃貸人の地位の移転）

民法 605 条の規定は、不動産の賃貸借に対抗要件が具備されたときは、「物件を取得した者」に賃貸人の地位が移転することを意味するとされているが、この物件を取得した者は、賃貸人である所有者からその所有権を譲り受けた者等との関係で問題となるものであり、上記 4(1)とは範囲も異なる。また、判例では、不動産の賃貸人の地位が第三者へ譲渡される場合、所有権の移転とともに行う限りにおいては、賃借人の承諾を不要としている。一方、一般の契約上の地位の移転は、債務の引き受けを伴うことから、契約の相手方の承諾が必要とされており、この点を明確にするため、契約上の地位の移転について次のたたき台が示されている。ⁱⁱⁱ

契約上の地位の移転

次のような規律を新たに設けるものとする。

契約の当事者の一方が第三者との間で契約上の地位を譲渡する旨の合意をした場合において、その契約の相手方が当該譲渡を承諾したときは、契約上の地位は、当該第三者に移転する。

そこで、賃貸人の地位の移転は、この一般原則の例外であることを明文化する必要がある。

（賃貸人たる地位の移転の留保）

判例では、賃貸不動産を譲り受けた新所有者が賃借権の対抗を受けるときは、「特段の事情」がない限り、賃貸人の地位は新所有者に当然に承継されることを前提とした上で、旧所有者と新所有者との間に賃貸人の地位を留保する旨の合意があるだけでは、「特段の事情」には当たらないとしている。

しかし、実務では、例えば賃貸不動産の信託による譲渡等の場面において賃貸人の地位を旧所有者に留保するニーズがあり、そのニーズは賃貸人の地位を承継した新所有者の旧所有者に対する賃貸管理委託契約等がされたという構成によっては賄いきれない。現状では、多数に及ぶこともある賃借人から賃貸人の地位の留保の合意を得ることで、賃貸人の地位の留保を行っているが、非常に煩瑣であり、不都合な事態が生じている。

このように賃貸人の地位の留保を認める必要があるところ、現行法の規定では、賃貸人の地位を留保したまま賃貸不動産の所有権のみを移転させると、賃借人は所有権を失った旧所有者との間で転賃借の関係に立つこととなり、その後新所有者と旧所有者との間の法律関係が債務不履行解除等によって消滅すると、賃借人は新所有者からの明渡し請求等に応じなければならないことになってしまう。

(敷金返還債務等の移転)

賃貸人の地位の移転の場面において、敷金返還債務と費用償還債務がどうなるかについては、現行法には明文の規定がない。

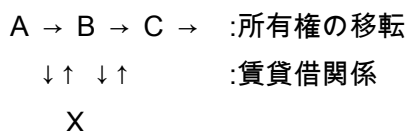
たたき台

(賃貸人の地位の移転)

上述の問題を踏まえ、賃貸人の地位の移転について、上記4(1)と分けて条文を立てる、下記のたたき台「不動産賃貸借の効力、賃貸人の地位の移転等^{iv)}」(2)が示された。また、目的物の所有権を譲り受けたときは、賃借人の承諾がなくとも、賃貸人の地位が移転することを明らかにするため、下記のたたき台「合意による賃貸人たる地位の移転^{v)}」が示された。なお、この場合、対抗要件や敷金債務等の取り扱いについては、「不動産賃貸借の効力、賃貸人の地位の移転等」(4)及び(5)によることとなる。

(賃貸人たる地位の移転の留保)

上述の問題を踏まえ、賃貸人の地位を留保する旨の合意に加えて、新所有者を賃貸人、旧所有者を賃借人とする賃貸借契約を締結することを要件とし((3)前段)、その賃貸借契約が終了したときは改めて賃貸人の地位が旧所有者から新所有者又はその承継人に当然に移転するというルールがたたき台で示された。



所有者Bと旧所有者Aとの間で賃貸借契約を締結することを要件としているのは、①賃貸人の地位の留保合意がされる場合には、新所有者Bから旧所有者Aに何らかの利用権限が設定されることになるが、その利用権限の内容を明確にしておくことが望ましいこと、②賃貸人の地位を留保した状態で新所有者Bが賃貸不動産を更に新新所有者Cに譲渡すると、その譲渡によって新所有者Bと旧所有者Aとの間の利用関係及び旧所有者Aと賃借人Xとの間の利用関係が全て消滅し、新所有者Bからの譲受人Cに対して賃借人Xが自己の賃借権を対抗することができなくなるのではないかとの疑義を生じさせないためには、新所有者Bと旧所有者Aとの間の利用関係を賃貸借としておくことが望ましいこと、③賃貸借に限定したとしても、それによって旧所有者Aと新所有者Bとの間の合意のみで賃貸人の地位の留保が認められることになるのであるから、現在の判例法理の下で賃借人の同意を個別に得ることとしている実務の現状に比べると、旧所有者と新所有者にとって不当な不便が課されるものでないからである。^{vi)}

(敷金返還債務等の移転)

敷金返還債務について、判例は、旧所有者の下で生じた延滞賃料等の弁済に敷金が充当された後の残額についてのみ敷金返還債務が新所有者に移転するとしているが、実務では、そのような充当をしなくて全額の返還債務を新所有者に移転させることも多い。そこで、(5)では、上記判例法理のうち敷

金返還債務が新所有者に当然に移転するという点のみを明文化し、充當の関係については解釈・運用に委ねることとした。^{vii}

4 不動産賃貸借の対抗力、賃貸人の地位の移転等（民法第 605 条関係）

民法第 605 条の規律を次のように改めるものとする。

(1) 略

(2) 不動産の賃借人が当該不動産の譲受人に賃貸借を対抗することができるときは、当該不動産の賃貸人たる地位は、譲受人に移転する。

(3) 上記(2)に規定する場合であっても、不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保し、かつ、当該不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しない。この場合において、譲渡人と譲受人又はその承継人との間の賃貸借が終了したときは、譲渡人に留保されていた賃貸人たる地位は、譲受人又はその承継人に移転する。

(4) 上記(2)又は(3)後段による賃貸人たる地位の移転は、賃貸物である不動産について所有権移転の登記をしなければ、賃借人に対抗することができない。

(5) 上記(2)又は(3)後段により賃貸人たる地位が譲受人又はその承継人に移転したときは、後記 7(1)に定める敷金の返還に係る債務及び民法第 608 条に規定する費用の償還に係る債務は、譲受人又はその承継人に移転する。

5 合意による賃貸人たる地位の移転

次のような規定を新たに設けるものとする。

不動産の譲受人に対して賃貸借を対抗することができない場合であっても、その賃貸人たる地位は、譲渡人及び譲受人の合意により、賃借人の承諾を要しないで、譲渡人から譲受人に移転させることができる。この場合には、前記 4 (4)及び(5)を準用する。

不動産実務への影響と留意事項

賃貸人の地位の移転については、判例法理が明文化されるものであり、実務へ影響を与えるものではないが、民法の規定が明確になることは望ましいと言えよう。

賃貸人たる地位の移転の留保の要件については、判例では、賃貸人たる地位を留保する場合において、賃貸借契約の締結が必要だとされたわけではなく、実務においても譲渡人と譲受人との間で賃貸借契約を締結していることが定着しているわけでない。「譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意」が不可欠とされることでよいかは、とりわけ不動産小口化商品等で今後新たな契約形態を創出する場合で問題となるおそれがある。しかしながら、一方では、不動産の所有権が転々とした場合に賃借人を保護するためには、賃貸借契約を締結することが望ましいと言える。また、賃借人の個別同意を得る手間と比べれば、より合理的な手段ともいえよう。民法改正がなされれば、賃貸人たる地位の移転を留保する場合は、譲受人と譲渡人との間で賃貸借契約の締結が必須となる。

敷金返済債務については、たたき台の説明で「判例は、旧所有者の下で生じた延滞賃料等の弁済に敷金が充當された後の残額についてのみ敷金返還債務が新所有者に移転するとしているが、実務では、そのような充當をしないで全額の返還債務を新所有者に移転させることも多い」とし、「判例法理のうち敷金返還債務が新所有者に当然に移転するという点のみを明文化し、充當の関係については解釈・運用

に委ねることとした」としているが、条文上は、判例の充当関係の部分を否定し、充当関係が解釈に委ねられているかどうかは明確ではない。部会では（5）が任意規定であることの確認がなされているが^{viii}、この点を明確にしておく必要がある。

■ 不動産の賃借人による妨害排除等請求権

現行規定と問題の所在

賃借物の占有が第三者によって妨害されている場合や、賃借物を第三者が占有している場合には、賃借人が賃借物を使用収益するためには、その妨害を停止させ、又は賃借物を返還させる必要がある。しかし、現行民法は、賃借権に基づく妨害排除請求権や返還請求権について、明文の規定を設けていない。判例も、不動産の賃借権が対抗要件を備えている場合には、賃借権に基づく妨害排除請求権や返還請求権を認めている。

たたき台

そこで、判例法理を明文化し、不動産賃借権について対抗要件が具備されている場合に、賃借人が妨害排除請求権及び返還請求権を有する旨を規定するたたき台が示された。^{ix}

6 不動産の賃借人による妨害排除等請求権

次のような規定を新たに設けるものとする。

不動産の賃借人は、賃貸借の登記をした場合又は借地借家法その他の法律が定める賃貸借の対抗要件を備えた場合において、次の各号に掲げるときは、当該各号に定める請求をすることができる。

(1) 当該不動産の占有を第三者が妨害しているとき

当該第三者に対する妨害の停止の請求

(2) 当該不動産を第三者が占有しているとき

当該第三者に対する返還の請求

不動産実務への影響と留意事項

対抗力のある不動産賃借権による妨害排除権が明文化されることは、従来の判例が複雑な構成を使い、債権者代位権の転用によっていたことに比し、明確になったと言えよう。

(大野 淳)

i 民法（債権関係）の改正に関するたたき台(4) pp43-44
<http://www.moj.go.jp/content/000119882.pdf>

ii i pp44-46

iii 民法（債権関係）の改正に関するたたき台(8) p15
<http://www.moj.go.jp/content/000120401.pdf>

iv i pp44-46

v i pp48-49

vi i pp44-48

vii i p48

viii 民法（債権関係）部会第79回議事録 pp50-51
<http://www.moj.go.jp/content/000119880.pdf>

ix i pp49-51