

重要事項追加説明

1. 建物に抵当権又は根抵当権の設定されていることはご説明申し上げましたが、建物賃貸借と抵当権の関係は、多少わかりにくい点がありますので、お読みいただきたいと思ひます。

[当初の契約]

2. 建物賃貸借契約により引渡しを受けたときに、既に建物に抵当権、根抵当権（両方共ほぼ効力は同じですので、以下では抵当権といいます）が設定されている場合（図表1の②の場合）は、買受人に対しては短期賃貸借（建物については3年以内の契約期間を定めるもの）だけが対抗でき、その他の賃貸借は対抗できません。

ここで「対抗できない」というのは、買受人に対し、建物を明け渡さなければならないということを主な内容とします。

建物を建築される方は、ほぼ100%の方が銀行から建築代金を借り入れますので、②のケースがほとんどです。

まれに①の抵当権設定前に引渡しを受けるケースもありますが、これは建物所有者が変わり（オーナーチェンジ）、その際融資先銀行も変わって抵当権を設定し直すというような特殊なケースです。

このケースの場合は、賃借人は明け渡す必要はありません。

3. いずれにしても本日のご契約の期間が、3年以内のお客様は本日から「その契約期間中」は、仮にその途中で建物が競売されたとしても、明け渡しの必要はありません。

[更新後の契約]

4. 万一、契約更新の後に抵当権が実行（競売申し立てによる差押え）された場合には、更新契約の期間も「3年以内」であれば、更新契約のその期間内は、競落人に対抗することができます。

5. 短期賃貸借でも買受人が建物を取得した後に契約期間が満了した場合は、賃借人は明け渡さなければなりません。

なお短期賃貸借であっても、競落前に契約期間が満了した場合には、買受人は「明渡訴訟」を起さないでも「引渡命令」という簡単な方法で判決と同じ効力を持つ書類をもらえることとなっています。

ですから、競落後はすみやかに明け渡さなくてはならなくなります。

6. 敷金について。

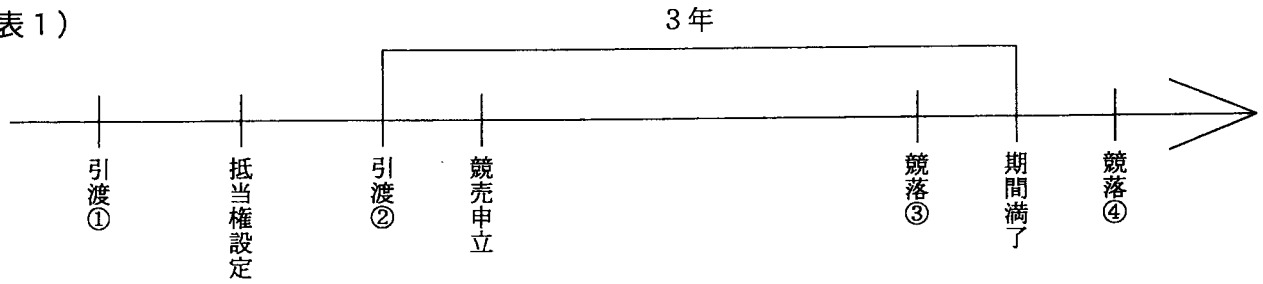
(1) 図表1の③のように、「契約（更新の場合も同じです）の期間中」に競落（競売代金を納付した時をいう）になれば、買受人（競落人）に返して下さいと請求できます。

(2) 図表1の④のように、「契約の期間満了後」に競落になれば、買受人に返して下さいと請求できません。

このケースは、もとの家主さん（旧賃貸人）に請求するしか方法がありません。

なお、保証金の場合には、保証金が敷金と同額程度で裁判所が敷金と同一のものと認定した場合以外は保証金の性質論から買受人に承継されないのので、やはり旧賃貸人に請求するしか方法がありません。

(図表 1)



(図表 2)

○抵当権者による短期賃貸借の解除

短期賃貸借が抵当権者に損害を及ぼすときは、裁判所は抵当権者の請求により短期賃貸借の解除を命ずることができるとされています（民法395条但書）。

【抵当権設定後の建物賃貸借】

契約の時期	契約期間	競落人への対抗	競落人の敷金の承継
抵当権設定後差押登記前の賃貸借	3年を超えるもの	×	×
	3年以内のもの	○	○
	期間の定めのないもの	○ 但し、競落人は正当事由により解除が可能	○
差押後の賃貸借	3年を超えるもの	×	×
	3年以内のもの	×	×
	期間の定めのないもの	×	×

更新の時期	更新の種類	競落人への対抗	競落人の敷金の承継
差押前	合意更新	3年以内であれば対抗できる	○
	法定更新	競落人に対抗できるが、競落人は正当事由により解除できる	○
差押後	合意更新	×	×
	法定更新		

以上は、判例・通説によって一応の整理をしたものですが、抵当権者を害するための濫用的な短期賃貸借の場合には、競落人に対抗できないとする判例等も数多くあり、事例や裁判所の解釈により、必ずしも以上の結論が採用されるものではありませんので注意を要します。

(図表 3)

○引渡命令について

	占有時期と占有権限の有無	引渡命令の対象の可否
者 差押前からの占有	差押発効前からの占有者で、債務者（賃貸人）に対する関係では占有権限（例えば賃借人）があるが、競落人に対抗できない占有者（例えば、短期賃貸借に該当しない）	争いがある 判例は、濫用的な賃貸借について引渡命令を認めることがある 但し、民事執行法の一部を改正する法律により平成8年9月1日以降に競売の申立があった事件については引渡命令の対象となる
占有者 差押後の占有	差押発効後の占有者で、債務者（賃貸人）に対する関係では占有権限（例えば賃借人）があるが、競落人に対抗できない占有者	可
を問わす 差押の前 後	競落人に対抗できる占有権限のある占有者	否
	債務者にも競落人にも占有権限のない占有者	可