

山下江法律事務所の 実務に役立つ 企業法務の基礎

第98回

民法改正 (8)

今回のコラムでは、賃貸借に関する改正点について説明します。

賃貸借の存続期間の上限見直し
従前の民法では、賃貸借の存続期間は20年が上限とされていましたが(借地借家法が適用されるものを除く)、改正民法では、上限が50年に延長されました。

不動産賃貸人の地位の移転に関する規律

従前の民法では、不動産賃貸人の地位の移転に関する直接的な規定はありませんでした。

改正民法では、これまでの裁判例等を踏まえて、不動産賃貸借の對抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、賃借人の承諾を要することなく、当然に賃貸人の地位

が譲受人に移転することが明文化されました。

そして、對抗要件を備えていない不動産賃貸借の場合でも、不動産の譲渡人と譲受人との合意により、賃借人の承諾を要することなく、賃貸人の地位を譲受人に移転させることができることも明文化されました。

また、不動産賃貸借の賃貸人の地位が譲受人に移転する場合には、敷金返還義務や費用償還義務は譲受人が承継することとされました。

なお、不動産の譲受人が賃借人に対して賃貸人の地位の移転を主張するためには、その不動産の所有権移転登記を具備する必要がある旨の規定も新設されています。

不動産賃貸人の地位の留保

對抗要件を備えている不動産賃貸借における賃貸人の地位の移転に関しては、次のような例外があります。

①賃貸人の譲渡人と譲受人が、その旨及び②その不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨を合意

したときは、賃貸人の地位は、譲受人に移転せず、譲渡人に留保されこととなります。

この場合、不動産の譲渡人・譲受人間には賃貸借契約が新たに成立し、譲渡人と元々の賃借人との間の契約は、元々の賃借人の承諾を要することなく、転賃借契約に移行することになります。

なお、不動産の譲渡人・譲受人間の賃貸借契約が終了したときには、譲渡人に留保されていた賃貸人の地位は、譲受人に移転することになります。

不動産賃借人による妨害停止請求権・返還請求権

改正民法では、對抗要件を備えた不動産の賃借人は、その賃借権に基づいて、不動産の占有を妨害している第三者に対し、妨害の停止や不動産の返還を請求できることが明文化されました。

賃貸物の修繕に関する規律の見直し

賃借人には、原則として、賃貸物の修繕義務がありますが、賃

借人の落ち度により修繕が必要となったときは、賃借人は修繕義務を負わないことが明文化されました。

また、賃借物の修繕が必要である場合において、賃借人が賃借人にその旨を通知し、または、賃借人がその旨を知ったにもかかわらず、賃借人が相当の期間内に必要な修繕をしないと きや、急迫の事情があるときには、賃借人に修繕する権限を与えました。

次回も賃貸借に関する改正点について説明します。



田中伸山
山下江法律事務所、
副代表・
弁護士
弁護士)

広島県三原市出身。広島大学附属福山高校、一橋大学法学部卒業。平成9年司法試験合格。平成12年4月広島弁護士会入会。平成23年度広島弁護士会副会長。【主な取扱分野】企業法務、債権回収、債務整理、相続、事業承継、交通事故損害賠償請求。

機動力と総合力の広島最大級事務所！ 迅速な対応のための予防法務 = 顧問契約をお勧めします

〒730-0012 広島市中区上八丁堀 4-27 上八丁堀ビル 703 TEL 082-223-0695 FAX 082-223-2652 代表 山下江

山下江法律事務所

広島本部・呉・東広島・福山・岩国支部
山下江 検索

- ☑契約書チェック
- ☑債権回収
- ☑労務問題など

◆企業法務相談料30分5千円(+税)
◆案件により着手金無料(応相談)
企業法務専門サイトあります
<https://www.hiroshima-kigyoo.com>



予約電話受付
平日 9~19時
土曜 10~17時



相談予約専用
フリーダイヤル
なやみよまるく
0120-7834-09