

山下江法律事務所
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年が上限とされました。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、不動産賃貸借の対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、対抗要件を備えてい

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

ことで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、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ります。

不動産賃貸人の地位の留保

対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。

不動産の譲渡人と譲受人が、賃借の対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

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

この場合、不動産の譲渡人・

譲受人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、転貸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、譲渡人に留保された賃貸人の地位は、譲受人に移転することになります。



田中伸山
下江法律
事務所
副代表
弁護士

次回も賃貸借に関する改正点について説明します。

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
広島弁護士会、山口県弁護士会所属

山下江

検索

H29.11撮影



◆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-kigyo.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
0120-7834-09