第4章　地位の移転・承継

1　賃貸人の地位の移転

賃貸借契約の継続中に建物の所有権が移転すること（いわゆるオーナーチェンジ）がある〈R05-26-ア〉。賃貸人である所有者から第三者に所有権が移転された後の法律関係は、賃借人が賃借権を新所有者に対抗し主張できるかどうかによって異なる。

⑴　賃借権に対抗力がある場合

ア　対抗力

民法では、賃借権の登記があれば、賃借人は新所有者に対し、賃借権を対抗できる（民法 605 条）。しかし、賃貸借契約を締結しても所有者（賃貸人）には賃借権を登記する義務はないため、多くの場合に賃借権の登記はなされていない。

そのため、借地借家法により、賃借権の登記がなくても、土地の賃借権については土地上の建物の登記、建物の賃借権については建物の引渡しがなされていれば、賃借人は新所有者に対し、賃借権を対抗できるとしている（借地借家法 10 条１項、31 条１項）〈H28-15-4、R03-28-1、R04-25-ア〉。

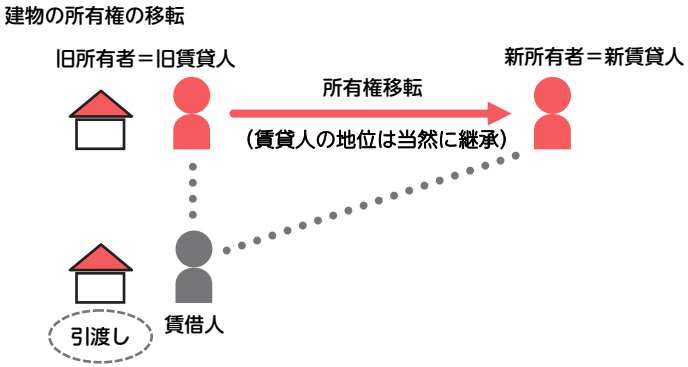
	民法	借地借家法（借家）
対抗要件	賃借権の登記	建物の引渡し

賃借人が新所有者に対して賃借権を対抗できる場合には、賃貸借契約における賃貸人の地位は、旧所有者から新所有者に引き継がれ、その結果、新所有者と賃借人とが賃貸借の関係に立つことになる（民法 605 条の２第１項）。そして、この場合、新所有者兼賃貸人は、旧所有者兼旧賃貸人から当然に敷金関係も承継する（民法 605 条の２第４項）〈H28-15-1、H29-14-1,3,4、R02-11-1、R03-20-3〉。

なお、預託金のうち、敷金としての性質を有しないものは、新所有者に承継されない。

POINT

賃借人が賃借権の対抗力（賃借権の登記または建物の引渡し）を備えていれば、賃貸人の地位は、旧所有者から新所有者に当然承継される（賃借人の承諾は不要）〈R05-26-イ〉。



イ　賃料請求

賃貸人の地位が変更され、新所有者兼賃貸人が賃借人に対して賃料を請求するためには、建物の所有権移転登記が必要となる（最判昭49. 3. 19）〈R03-28-3〉。

ウ　地位の留保

建物の譲渡がなされるときに、建物の旧所有者と新所有者が、賃貸人の地位を旧所有者に留保する旨、及び、その不動産を新所有者が旧所有者に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人の地位は、新所有者に移転しない（民法 605 条の２第１項、同条２項前段）〈R02-20-エ、R03-28-2〉。

⑵　賃借権に対抗力がない場合

対抗要件がない場合、及び賃借人が対抗要件を取得していても新所有者の対抗要件具備の後に取得したものである場合には、賃借人は新所有者に対し賃借権を主張できず、新所有者からの明渡請求を拒むことはできない〈H29-14〉。

なお、賃借人に対抗要件がない場合に、新所有者は旧所有者との合意をすれば、賃貸人の地位の移転を受けることができる（民法 605 条の３）。この場合、賃貸人の地位の移転のためには賃借人の同意を要しない〈R03-28-4〉。

2　抵当権付建物の賃貸借

⑴　抵当権と賃貸借

競売で買受人が建物を競落した場合、所有権は新所有者（買受人）に移転する。抵当権が実行された場合の賃借人と新所有者（買受人）との優劣は、抵当権設定登記と賃借権の対抗力取得との先後によって決まる。

建物賃貸借においては、抵当権設定前に賃貸借契約が締結されている場合には、入居（引渡し）によって新所有者（買受人）に対抗できるが、抵当権が賃借権の対抗力取得前に設定登記されていれば、賃借権を抵当権に対抗することができない〈H28-15-3、R02-27-ア,イ、R04-25-イ,ウ〉。

賃借権を抵当権に対抗できなければ、競売によって抵当権が実行された際に、賃借人は新所有者（買受人）に賃借権を主張できず、新所有者（買受人）から明渡しを求められれば、これを拒むことができない〈H29-14-2、H28-15-2〉。

⑵　建物明渡猶予制度

抵当権の実行によって建物が買い受けられたときには、「建物明渡猶予制度」により、競売手続開始前から建物の使用収益を行っている賃借人は、買受けから６か月間は明渡しを猶予される（民法 395 条１項）〈R05-26-ウ〉。この制度においては、新所有者（買受人）が賃貸人の地位までを継承するわけではないので、買受人には敷金返還義務がない〈R04-25-エ〉。

抵当建物使用者は、買受人に対して、買受けの時より後に建物の使用をしたことの対価を支払わなければならない〈R02-27-ウ〉。支払いがないときには、買受人が抵当建物使用者に対し相当の期間を定めてその１か月分以上の支払いの催告をし、期間内に履行されない場合、建物明渡猶予制度は適用されない（買受人に対して直ちに建物を引き渡さなければならない）（同条２項）。

なお、建物明渡猶予制度は、建物の賃貸借契約に限られる。土地の賃貸借契約（借地）については、対抗力のない賃借人を保護する制度はない。