

## 第 352 回月例会・報告概要

開催日：2017 年 6 月 17 日（土曜日） 10：00～

報告者：大島 一悟（大阪経済法科大学）

テーマ：賃貸不動産の所有者の地位と賃貸人の地位の分離について

報告者コメント：民法の一部を改正する法律案が、5 月 26 日に可決成立しました。特に、賃貸借に関する部分では、賃貸不動産の賃貸人たる地位の移転について条文が新設され、所有者の地位と賃貸人の地位の分離が認められることとなります。今回の報告では、賃貸借に関する改正点を概観し、所有者の地位と賃貸人の地位の分離が認められる場合に、貸主側の立場や実務からの不動産流動化などのニーズへの配慮だけではなく、賃借人の利益が保護されるのかどうか、との点を中心に検討したいと思います。

-----  
報告概要：

### 1. はじめに

- ・ 2017 年 6 月 2 日 改正法公布
- ・ 貸主側のニーズによる改正が目につく

### 2. 改正民法における賃貸借法の主な改正点（賃貸人の地位の移転以外の部分）

#### (1) 総則

- ① 賃貸借の成立（改正法 601 条）
- ② 短期賃貸借（改正法 602 条）
- ③ 賃貸借の存続期間（改正法 604 条）

#### (2) 賃貸借の効力

- ① 不動産賃貸借の対抗力（改正法 605 条）
- ② 不動産賃借人による妨害の停止の請求等（改正法 605 条の 4）
- ③ 賃貸人による修繕等（改正法 606 条）
- ④ 賃借人による修繕（改正法 607 条の 2）
- ⑤ 賃借物の一部滅失等による賃料の減額等（改正法 611 条）
- ⑥ 転貸の効果（改正法 613 条）

#### (3) 賃借物の全部滅失等による賃貸借の終了（改正法 616 条の 2）

#### (4) 敷金（改正法 622 条の 2）

### 3. 賃貸人の地位の移転に関する改正点

#### (1) 契約における契約上の地位の移転に関する一般規定

- ・ 契約総則における「契約上の地位の移転」の新設（改正法 539 条の 2）

#### (2) 賃貸借契約における賃貸人の地位の移転に関する規定

- ① 不動産の賃貸人たる地位の移転（改正法 605 条の 2）
  - 同条 1 項：地位の移転の場合。判例法理（大判大正 10・5・30 民録 27・1073）
  - 同条 2 項：地位の留保の場合。不動産信託などが想定される。
- ② 合意による不動産の賃貸人たる地位の移転（改正法 605 条の 3）

### 4. 所有者の地位と賃貸人の地位の分離が認められる場合の賃借人の保護

#### (1) 賃借人と賃貸不動産の新所有者との関係

#### (2) 従来からの判例と学説

- ① 判例：最判昭和 39・8・28 民集 18・7・1354 の移転しない「特段の事情」

→合意では足りない（最判平成 11・3・25 判タ 1001・77）

②学説：当然承継肯定説（通説）と同否定説

→改正法は当然承継肯定説を採用

（3）所有者の地位と賃貸人の地位の分離

・合意による地位の留保→所有者と賃貸人が分離する。

→賃借人の保護は？

・合意による地位の留保は転貸借（民 613 条）とは異なる。

→文理解釈。

→譲渡人と譲受人との賃貸借と譲渡人の賃借人との賃貸借が分離

→賃借人は譲受人に対し直接の義務を負わない。

→譲渡人と譲受人との賃貸借が終了した場合は、2 項但書の適用

（4）賃借人の保護は確保されるのか

・目的物の使用の継続

・敷金や有益費の返還が確保されるか

5. おわりに

以 上