

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。

(1) 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

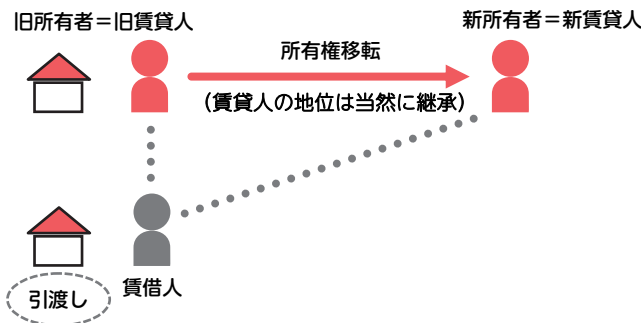
賃借人が新所有者に対して賃借権を対抗できる場合には、賃貸借契約における賃貸人の地位は、旧所有者から新所有者に引き継がれ、その結果、新所有者と賃借人とが賃貸借の関係に立つことになる（民法 605 条の2 第1項）。そして、この場合、新所有者兼賃貸人は、旧所有者兼旧賃貸人から当然に敷金関係も承継する（民法 605 条の2 第4項）（H28-15-1、H29-14-1,3,4、R02-11-1、R03-20-3）。

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。



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〉。

建物の所有権の移転



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〉。

(2) 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〉。