

大家さんが変わった！



弁護士
なごさ法律事務所所長

なかにし りょういち
中西 良一

私の住んでいるアパートの大家さんがアパートを売ってしまい、これを買った不動産会社から、新しい賃貸借契約書に署名押印をするよう言われています。応じなければいけないのでしょうか。

賃借中の建物の売買とよくある相談

賃借中の物件が賃貸人によって第三者に売却されることは珍しいことではありませんし、賃借人としてこれを防ぐ術もありません。しかし、このように賃借中の物件につき売買があると、賃借人も一定の法律問題に直面することがあります。

こうした場面で寄せられる相談で多いのが、①新しい所有者から、新たな賃貸借契約の締結や条件変更を求められているけれども応じないといけないのか？とか、②新しい条件での契約を拒否したら退去を求められたといった相談です。まれですが、③従前の所有者と新しい所有者双方から賃料を支払うように言われていてどちらに支払えばよいのか分からないといった相談があることもあります。

考え方

まず、賃貸借契約に基づく権利は、契約を締結した当事者間でのみその権利を主張できる債権と呼ばれる権利です。この点からすると、借主が従前の所有者との間で締結した賃貸借契約に基づき賃借権を主張できるのは、従前の所有者に対してだけであって、新しい所有者に対しては主張できなさそうです。

しかしながら、これを貫くと弊害が大きいことから法律は明文で修正をしています。すなわち、民法は、不動産賃貸借に関し賃借権の登記をした者は、新しい所有者に対しても賃借権を主張できるものとし、さらに、借地借家法では、この登記をしていなくても賃借目的物たる建物について引

渡しを受けてさえいれば、新しい所有者に賃借権を主張できるとしています。

そして、裁判例では、このように建物賃借中に建物の所有者が変わった場合、特段の事情のないかぎり、賃貸人の地位は所有権移転に伴い新所有者に移転するとされています。

簡単に言えば、賃貸中の建物の所有権が移転すると、当然に、新所有者が建物の賃貸人となって、従前の所有者は賃貸借関係から外れるということです。そして、ここに「当然に」というのは、賃借人が新所有者との間で新たに賃貸借契約を締結しなくとも、従前の所有者との間の賃貸借契約に基づく地位が引き継がれるということを意味します。

結論

上記考え方を前提に、冒頭の①から③についてみてみましょう。

まず、新所有者との関係でも賃借人は従前の賃借権を主張できますので、これが有効である限り、新しい賃貸借契約の締結は不可欠なものではありません(①)。よって、この場合に新しい契約に応じないという理由で、新所有者が、賃借人を退去させることはできません(②)。そして、賃料は新所有者に支払うのが原則ということになります(③)。

基本的な考え方は以上ですが、個別事件での対応にあたっては、個別に弁護士によく相談されたい、具体的事案に応じた助言を受けるようにしてください。