

賃貸住宅の基礎知識

—入居から原状回復まで—

入居中のトラブルと相談対応(3)

—貸主・借主の変更—

村川 隆生 Murakawa Takao TM不動産トラブル研究所 代表

住宅業界・不動産業界で約30年勤務後、一般財団法人不動産適正取引推進機構勤務。2016年11月に退職し、現在、同機構 客員研究員。

貸主の変更には、賃貸借契約期間中に ①賃貸物件の所有者(=貸主)が賃貸物件を売却し、所有者がそれを購入した買主(購入者)になる場合と ②賃貸物件が競売に付されて賃貸物件の所有者が買受人(競落人)になる場合があります。①と②では新所有者に対する借家権の対抗力が異なります。

借主の変更では、法人契約から入居者個人(社員)への変更、離婚等のさまざまな事情による変更などがあります。

貸主・借主の変更が生じた場合の法的問題、必要な手続き等について勉強します。

貸主の変更(オーナーチェンジ)



賃貸建物の所有者が変わることを一般にオーナーチェンジといいます。

(1) 任意売却によるオーナーチェンジ

建物の引渡しを受けている借主は、建物の所有者が変わっても新しい所有者に対して借家権を対抗することができます(借地借家法31条)。

アパート等の賃貸物件が売却されて建物の所有者がAからBになり、Bが新しい貸主になった場合、新貸主Bは、旧貸主Aと借主との間で締結された賃貸借契約に関する権利・義務の一切を承継します。つまり、旧貸主と借主で締結された賃貸借契約が新貸主にそのまま引き継がれます。したがって、売買により貸主が変わっても、借主と新貸主との間には、これまでの賃貸借契約が存在しており、借主は、新たに新貸主との間で賃貸借契約を締結する必要はありま

せん。任意売却によるオーナーチェンジの場合、借主には何らの影響もなく、不利益を被ることもありません(相続により相続人が新貸主となった場合も同様です)。

〈新貸主から新たな契約の締結を要求された場合〉

賃貸物件を購入した新貸主が新たな賃貸借契約書を作成して借主に署名・押印を求めますが、前述のとおり、旧貸主との契約がそのまま引き継がれていますので、新たに契約を締結する必要はありません。オーナーチェンジがあった場合、貸主の変更に関する変更契約書(または変更覚書)を交わすのが通常です。

借主は、契約書に限らず、自分が同意できない不利な条件が書かれた書面に署名・押印をする必要はありません。内容を確認せずに安易に署名・押印しないことが大事です。

借主は、貸主が提示する新契約書に署名・押印しなくても住み続けることができます。

(2) 競売によるオーナーチェンジ

競売の買受人(競落人)に対し、借主に借家権の対抗力を認めて借主を保護していた「短期賃貸借保護制度」が、2004年4月1日、民法の一部改正・施行により廃止されました(民法395条の改正)。それにより、2004年4月1日以降に締結された抵当権の設定がある賃貸物件の賃貸借契約には短期賃貸借保護制度の適用がなくなり、借主は、競売の買受人に対して借家権を対抗することができなくなりました*。

* 賃貸借契約締結後に設定された抵当権に対しては対抗力がある。

したがって、2004年4月1日以降に賃貸借契約を締結している借主は、競売の買受人から建物の明け渡しを求められた場合、拒むことはできません。ただし、6カ月の猶予期間が付与されていますので、賃料相当分の対価を支払うことにより6カ月間は住むことができます(現民法395条)。また、借家権の対抗力がありませんので、買受人に対して敷金の返還を求めることもできません。もっとも、敷金を預託した元貸主に対しては敷金返還請求権を有していますが、元貸主は経済的に破たんしていると思われるので、現実には返還を受けることは困難といえます。

〈媒介業者の説明責任〉

媒介業者には「登記記録に記載された事項」の重要事項説明義務がありますが、抵当権が実行されて競売に付された場合の説明までは求めています。したがって、競売に関する説明をしていなくても宅建業法上の説明義務違反はありません。しかし、抵当権が実行された場合の借主の不利益について説明をしていない場合、民事上の責任として、損害賠償の請求が認められる可能性があります。ただし、その場合でも、居住後間もなく競売により明け渡しを求められた等で借主に特段の不利益を与えた場合に限定されると思われます。

借主の変更



(1) 法人契約から個人契約への変更

勤務先の会社が借主として賃貸借契約を締結している場合において、会社の事情変更によって入居者である社員の個人契約に変更を求められたり、退職により個人契約に変更することが必要になることがあります。

借主の地位の譲渡を行うときには、貸主の承諾が必要になりますので、貸主の承諾がないと借主の変更はできません(民法612条 無断譲渡の禁止)。貸主の対応により、単に借主の変

更契約ですむこともありますが、原則的には、貸主と会社間の契約を解約して、新たに賃貸借契約を締結することになります。いずれの場合も貸主が借主の変更に応じることが前提になります。

貸主が法人契約を契約の条件にしている場合、貸主が借主の変更に応じないこともあり得ます。更新拒絶(正当事由があることが要件)や貸主からの解約申出とは異なりますので、契約を拒絶することが信義則に反するなどの特段の事情がない限り、貸主は契約を拒絶することもできます。

(2) 事情による借主名義の変更

婚約破棄、離婚、その他の事情により、契約上の借主が賃借物件を退去することから、借主を同居人の名義に変更することが必要となることがあります。この場合も貸主の同意が必要であることは(1)の場合と同じです。

(3) 敷金、名義変更手数料等

変更契約に際しては、敷金の処理をきちんとしておくことが必要です。前借主が預け入れている敷金は前借主に返還され、変更後の借主は新たに敷金を差し入れることとなります。(1)の場合において、会社ではなく入居者が敷金を負担しているときには、新借主名義の預り証を発行してもらっておく必要があります。(2)の場合において、前借主名義人が退去して敷金を預け入れたままであっても、新借主の名義人は新たに敷金を預け入れることが必要です。

管理会社に変更手続きを行う場合、名義変更手数料等を請求する場合があります。著しく高額でない限り(賃料の1カ月分相当額程度が一つの目安か)、スムーズに変更手続きが終了するためにも支払いに応じることが必要です。

次回(第7回)1月号は、「契約の更新」について勉強します。