

民法・宅建業法 に強くなる

賃借・転賃中の物件が、抵当権実行で競落。 サブリース事業者は引渡しを拒める？

みらい総合法律事務所 弁護士 水村 元晴

今回のご相談

当社は、令和3年3月1日にオーナーから居住用マンション1棟を賃借し、当該マンションを転賃するサブリース事業を行っています。
当社が賃借する前から当該マンションには抵当権が設定されていたのですが、オーナーの資金繰りが悪化したため抵当権が実行され、マンションが競売に出されることになりました。
マンションが競落された場合、当社は、サブリース事業を続けることができるのでしょうか？



【回答】

サブリース事業者は、競売による買受けから6カ月を経過した後は、買受人にマンションを引き渡さなければなりません。そのため、事業者は、買受人と交渉し、改めて買受人との間で賃貸借契約が締結できない限り、サブリース事業を続けることはできなくなります。

1 賃借権と抵当権の関係

サブリースでは、事業者は、オーナーとの間で賃貸借契約を締結し、オーナーから賃借した物件を第三者に転賃します。サブリース事業者がオーナーとの間で締

結する賃貸借契約も、建物賃貸借契約である以上、借地借家法が適用されます(最高裁 平成15年10月21日判決など)。
しかし、オーナーが所有する物件に抵当権が設定されており、その後、抵当権が実行され、競売となった場合、賃借人であるサブリース事業者は、賃借権を買受人に主張することができるのか問題となります。

この点は、賃貸借契約の締結および物件の引渡しと、抵当権設定登記の後関係によって優劣が決まります。すなわち、サブリース事業者とオーナーとの賃貸借契約の締結・物件の引渡し、抵当権設定登記より前であれば、サブリース事業者は、買受人に賃借権を主張することができます。反対に、オーナーとの賃貸借契約・物件の引渡し、抵当権設定登記より後であれば、サブリース事業者は、買受人に賃借権を主

2 建物引渡猶予の制度

ところで、現実的には、賃借人が引渡しを受ける前に物件には抵当権が設定されているのが一般的です。そのため、設定された抵当権により、事実上、賃借ができないというのでは、建物の利用が著しく阻害されます。また、抵当権に劣後するとはいえ、賃借権に基づく建物の利用は、賃借人の生活や営業の基盤となつているので、直ちに賃借人が物件を明け渡さなければならぬとなると、賃借人に及ぼす不利益の程度が余りにも大きくなります。
そこで、民法395条1項は、建物引渡猶予の制度を設けました。これは、賃借権が抵当権に劣後する場合でも、

競売手続開始前から建物を使用している賃借人は、買受けから6カ月間は、建物の引渡しを猶予されるという制度です。

従って、オーナーとの賃貸借契約・物件の引渡しに抵当権設定登記より後でも、サブリース事業者は、買受けから6カ月間は、買受人に対し、物件の引渡しを拒むことができます。

もつとも、建物引渡猶予は「競売手続の開始前から使用又は収益する者」に対して適用されますので(民法395条1項1号)、競売手続開始決定を原因とする差押登記後に建物を賃借して占有を開始した賃借人は、建物引渡猶予による保護を受けられません。

また、建物引渡猶予の効果は、賃借人は6カ月間に限って建物の引渡しを猶予されるといふものによらず、買受人と賃借人が賃貸借契約の関係に立つわけではありません。

そのため、買受人は、賃借人にはならず、敷金関係は新所有者である買受人には引き継がれません。

従って、サブリース事業者がオーナーに敷金を預け入れていた場合、買受人に対して敷金の返還を請求することはできません。もちろん、サブリース事業者は、オーナーに対しては、敷金の返還請求をすることができますが、物件が

3 短期賃貸借保護の制度

ところで、賃借人が買受人からの明渡し請求を拒むための制度として、平成15年民法改正(平成16年4月1日施行)前までは、短期(建物の場合は3年間)の賃貸借は、抵当権設定登記に劣後していても、賃貸借の残存期間内は、賃借人は、買受人に賃借権を主張することができますという制度がありました。

この短期賃貸借保護の制度は、平成15年民法改正により廃止されましたが、平成16年3月31日以前に締結した物件の引渡しがなされ、その後、更新されてきた賃貸借契約には、短期賃貸借保護の制度が適用されます。
従って、サブリース事業者がオーナーとの間で平成16年3月31日以前に賃貸借期間3年以内で賃貸借契約を締結し、物件の引渡しもなされ、その後、更新されてきた場合、オーナーとの賃貸借契約・物件の引渡し、抵当権設

4 まとめ

本件では、サブリース事業者が賃借する前からマンションには抵当権が設定されていたので、サブリース事業者は、買受人に賃借権を主張することができません。
なお、競売手続開始決定を原因とする差押登記後に期間満了により更新がなされ、その後、物件が競落された場合、賃借人は、短期賃貸借の保護は受けられず、敷金関係も買受人に承継されませんので、注意が必要です。

引渡しが猶予されるケース

