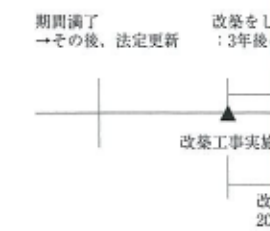


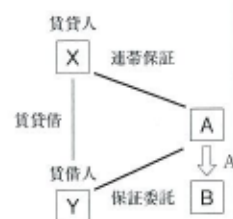
【17】 増改築禁止の特約が自由に行える？

Yは、地主Xから建物所有を所有している(借地契約の増改築を禁止する特約は法定更新となっているところ、年後に建物が朽腐するというで、YはXが反対しているに結果、建物の耐久年数が20年物改築は借地契約違反か。ま



【29】 保証人が死亡したときには請求できる？

賃貸人Xと賃借人Yとの間で締結の委託に基づいて、Aが同契約からという状況の下で、Aが死亡である。Bは、A死亡後に生じるYを負うか。



POINT ・民法改正による保証の

誤認例 保証債務は相続される。保証人の相続人は保証人

第5章 契約の解除 171

【46】 賃借人が賃料を支払わなくても家賃債務保証会社が賃料を支払ってれば借家契約の解除はできない？

Xは賃借人Yに住宅を貸している。Yは家賃債務保証会社Zに保証を委託し、ZはYが賃貸借契約に基づいてXに対して負担する債務について保証をしている。Yは滞納を繰り返していたが、Zは、XにYが支払っていなかった賃料について、保証委託に基づいて代位弁済を行っていた。Xは平成24年4月分から同年8月分のYの賃料・共益費の不払を理由として、契約を解除した(この間の賃料もZがXに代位弁済している)。Xの解除には効力があるか。

POINT ・家賃債務保証会社が賃料を支払っている場合の賃貸借契約解除の可否

第7章 賃貸人の地位の変動 233

は直ちに劣後する賃借人が建物の明渡しを強いられるならば賃借人には著しい不利益であり、賃借をしようとする者が賃借をためらうことにもなりかねません。

- 2 建物明渡猶予制度  
そこで、建物賃貸借については、抵当権者に対抗することができない賃貸借により抵当権の目的である建物の使用する者であっても、競売手続の開始前から使用をしていた場合には、競売における買受けの時から6か月を経過するまでは、その建物を買受人に引き渡すことを要しないものとされています(民395D-1)。この仕組みが、建物明渡猶予制度です。民法上、建物明渡猶予制度によって、抵当権に劣後する賃借人に一定の保護が与えられることになります。  
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者は、建物明渡猶予制度の適用はありません。賃借人が事情を知らない善意の第三者であったとしても、建物引渡猶予制度による保護を受ける者には該当しません(東京高決平21・9・3全法1896・91)。
- 3 滞納処分による差押えの後の賃借人  
抵当権の実行による競売手続開始の前に賃借人が建物の使用をしていたけれども、賃借人の建物の使用開始前に滞納処分による差押えの登記がなされているというケースがあります。従前は、この場合に建物明渡猶予を認めるかどうかに関して、実務上の取扱いが統一されていなかったといわれています。  
しかし、この点に関して、近年、最高裁の判断が出されました。最高裁平成30年4月17日決定(判タ1449・91)では、「抵当権者に対抗することができない賃貸借が設定された建物が担保不動産競売により売却された場合において、その競売手続の開始前から当該賃貸借により建物

232 第7章 賃貸人の地位の変動

POINT ・滞納処分による差押え後に設定された賃借権への建物明渡猶予制度の適用

誤認例 滞納処分による差押えの後の賃借人は、建物明渡猶予による保護の対象ではなく、明渡しを拒むことはできない。



本当は 滞納処分による差押えがされた後の賃借人が抵当権の実行による競売手続の開始前から賃借権に基づき占有していれば、建物明渡猶予による保護を受けるから、明渡しを拒むことができる。

解説

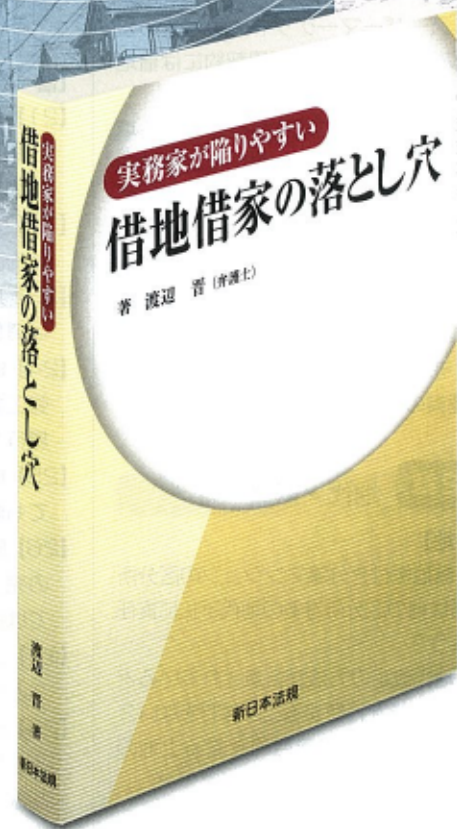
- 1 抵当権に劣後する賃借人の保護  
賃貸人が建物の所有権を譲渡したときに、賃借人が所有権移転登記の前に賃借権の登記又は引渡しによって対抗力を取得していれば、賃借人は、新所有者に対して賃借権を対抗することができます。抵当権が実行され建物が買受けられたケースにおいても、賃借権が対抗力を具備した後に設定された抵当権についてみると、賃借人は買受人に対して賃借権を主張することが可能です。  
他方で、賃借人が対抗力を取得する前に登記のなされた抵当権が実行された場合、賃借人は、買受人から明渡しを求められたときには、これを拒むことができません。  
しかし、現実的には、建物に抵当権を付けてその価値を活用するのは一般的なことです。抵当権が実行されて、買受人が出現したときに

# 実務家が陥りやすい 借地借家の落とし穴

著 渡辺 晋 (弁護士)

思わぬ「落とし穴」による  
ミスやトラブルを回避するために!

- ◆実務家が誤認しがちな土地・建物の賃貸借をめぐる法律問題を、「誤認例」を示して解説しています。
- ◆正しい取扱いの根拠となる法令、判例等を丁寧に明示しています。
- ◆民法(債権法、相続法)改正を踏まえた最新の内容です。



A5判・総頁358頁  
定価4,180円(本体3,800円) 送料460円  
WEBサイト <https://www.sn-hoki.co.jp/>

0120-089-339  
受付時間 8:30~17:00(土・日・祝日を除く)  
E-mail [eigyo@sn-hoki.co.jp](mailto:eigyo@sn-hoki.co.jp)

電子書籍も発売!!  
〈電子版〉  
定価 3,850円(本体 3,500円)

# 掲載内容

## 第1章 法の適用

### 【借地】

- 【1】 鉄道高架橋下の土地の賃貸借には借地借家法が適用される？
- 【2】 店舗の隣地駐車場の賃貸借の更新拒絶に正当事由は不要？
- 【3】 期間を短期間に設定し契約書に一時使用目的というタイトルを付けば一時使用目的の借地契約？

### 【借家】

- 【4】 スーパーマーケット内でパンの製造販売を行う店舗の利用契約には借地借家法は適用されない？
- 【5】 期間満了時に建物が売却される場合には契約の更新はしないという特約を付しても一時使用建物賃貸借としては認められない？
- 【6】 改正民法の施行後に建物賃貸借契約が更新されても改正前の民法が適用される？
- 【7】 老人ホームの紹介事業を行うには宅建業の免許が必要？

## 第2章 地代・家賃

### 【借地】

- 【8】 借地権付き分譲マンションの区分所有者は他の区分所有者の地代不払に責任を負う？
- 【9】 地代改定の方法が合意されていると減額請求権を行使することはできない？
- 【10】 ゴルフ場経営を目的とする土地の地代は減額請求できる？

### 【借家】

- 【11】 転賃賃料をフリーレントとするときには賃借人は賃貸人に対抗できない？
- 【12】 賃料増減請求の確定判決の既判力が及ぶのは口頭弁論終結時までの賃料額？
- 【13】 共有建物の賃料増額請求は保存行為？
- 【14】 家賃の増額請求権行使後の過払金の返還義務の利息は年1割？

## 第3章 当事者の権利義務

### 【借地】

- 【15】 非堅固建物所有目的の借地契約で

軽量鉄骨プレハブ建物を建築することは契約違反？

- 【16】 借地権の残存期間が短いときは借地借家法17条の条件変更の申立てはできない？
- 【17】 増改築禁止の特約がなければ借地上の建物の増改築を自由に行える？
- 【18】 借地人が土地を修繕する権限がないのに土地の修繕を行ったときには必要費の償還請求はできない？
- 【19】 借地契約の解除前に金融機関への通知を義務付ける念書には効力がない？
- 【20】 借地権付き建物の売買では、売主は土地の安全性について契約不適合責任を負う？

### 【借家】

- 【21】 契約書に賃貸人と賃借人が署名しても保証人欄の署名がなければ契約は不成立？
- 【22】 アパートの一室の賃貸借契約は定型約款に当たらない？
- 【23】 共有の建物は全員の同意がなければ賃貸できない？
- 【24】 建物の耐震性能を備えるための補強工事を行わなければ賃貸人の債務不履行？
- 【25】 賃借人の責任で修繕が必要になっても修繕義務を負う？

- 【26】 飲食店からの悪臭で婦人服販売店の売上げが減った場合でも大家に対しては損害賠償を請求できない？
- 【27】 賃借人が契約期間内に解約をすることができないという約定は無効？
- 【28】 違約金を払えば期間内解約ができると取り決める場合には違約金の額は制限を受ける？
- 【29】 保証人が死亡したときには保証人の相続人に未払賃料を請求できる？
- 【30】 配偶者居住権を有する者が転居することになった場合には建物所有者に対して配偶者居住権の買取請求をすることができると？

## 第4章 更新・更新拒絶

### 【借地】

- 【31】 借地人が契約更新に際して更新料支払を提案したときには更新料を支払う義務が生じる？

【32】 借地権の存続期間満了時に借地上に建物が存在しなければ借地人には更新請求権はない？

- 【33】 借地契約の更新拒絶において地代が低額なら正当事由は認められやすい？
- 【34】 建物の賃借人の事情は借地契約の更新拒絶における正当事由の考慮要因とならない？

### 【借家】

- 【35】 契約が更新された後に滞納された賃料を保証人に請求することができる？
- 【36】 更新時に更新料を支払うという条項があれば法定更新の場合にも更新料を支払う義務がある？
- 【37】 立退料が多額なら立退料を支払うだけで正当事由が認められる？
- 【38】 借家契約の立退料は借家権の価格に基づいて算定される？
- 【39】 立退料は更新拒絶時に提供しなければ正当事由の判断において考慮されない？

## 第5章 契約の解除

### 【借地】

- 【40】 大修繕には地主の承諾を要するという特約があるのに無断で修繕をした場合には契約を解除できる？
- 【41】 競売による買受人が賃借権譲渡許可を申し立てなくても解除可否の判断で不利にはならない？
- 【42】 土地の賃貸人からの明渡請求に対して賃借人は商事留置権を主張することはできない？
- 【43】 賃貸人は転借人に催告をしなければ債務不履行による借地契約の解除をすることはできない？

### 【借家】

- 【44】 賃借人が賃料を支払わなくても、不払が賃料の2か月分程度ならば借家契約の解除はできない？
- 【45】 ペット飼育禁止の特約がなければ賃借人のペット飼育を理由として借家契約の解除をすることはできない？
- 【46】 賃借人が賃料を支払わなくても家賃債務保証会社が賃料を支払っていれば借家契約の解除はできない？
- 【47】 賃借人が成年被後見人になった

ら賃貸契約を解除できるという特約は有効？

## 第6章 契約の終了

### 【借地】

- 【48】 借地人が死亡したら契約は終了するという特約は無効？
- 【49】 駐車場に賃借人が設置したアスファルト舗装は土地に付合するか？
- 【50】 借地契約が期間満了によって終了するときには借地人には借地上の古家を取り壊す義務がある？
- 【51】 更新を了承しないなら借地権の買取りを求めるといふ申出は有効？

### 【借家】

- 【52】 原状回復を終えた後でなければ明渡しをすることはできない？
- 【53】 契約書に原状回復義務が定められている場合も造作買取請求権を行使することができる？
- 【54】 分割返済の定めがある保証金は賃貸借が終了していなくても返還期限が到来する？
- 【55】 保証金を償却するという定めがあれば期間内に契約が終了しても全額の償却が可能？
- 【56】 償却期間が経過した設備の損傷については補修費用を請求できない？
- 【57】 入居者が死後室内に長期間放置されていた場合、賃料の減収分を相続人に請求できる？
- 【58】 通常損耗補修特約があれば賃借人は通常損耗を補修した上で返還をしなければならない？
- 【59】 賃借人が物件を相当期間利用しておらず、かつ賃借人と連絡がとれなかったときには物件の明渡しがあったとみなす条項は有効？

## 第7章 賃貸人の地位の変動

### 【借地】

- 【60】 借地上の建物の所在地番や床面積

が実際と違っているときには借地権には対抗力がない？

- 【61】 建物が火災によって滅失した場合、一旦掲示をすれば掲示が撤去されても借地権には対抗力がある？

### 【借家】

- 【62】 滞納処分による差押え後の賃借人は建物明渡猶予の保護を受けられない？
- 【63】 建物が譲渡された場合の敷金は譲渡時点で返還時期が到来していても買受人に承継される？
- 【64】 預託された敷金が賃料55か月分という多額であれば競売による買受人は敷金の全額の返還義務を負わない？
- 【65】 建物の譲受人は建築協力金の償還金と賃料を相殺する特約を承継しない？
- 【66】 賃料の差押え後に建物が譲渡されたときには差押債権者は賃料を請求することはできない？
- 【67】 共益費債権についても抵当権による物上代位権を行使し差押えをすることができる？
- 【68】 敷金の質権設定を承諾した賃貸人は建物の譲渡後も質権者に対して敷金の返還義務がある？

## 第8章 賃借権の譲渡・転賃（サブリース関連を含む）

### 【借地】

- 【69】 離婚に伴う財産分与のために借地権を譲渡することは借地契約の解除事由になる？
- 【70】 借地権の譲受人が地主の譲渡承諾に実印と印鑑証明書を求めることは無理な要求？
- 【71】 借地人が交代したときには敷金は新借地人に引き継がれる？
- 【72】 賃貸借が賃借人の債務不履行によって解除された場合、転借人が賃借人に預けた保証金は賃貸人が引き継ぐ？
- 【73】 借地上の建物が譲渡された後に改築されていたときにも譲受人は建物買

取請求権を行使できる？

### 【借家】

- 【74】 賃借人が事業を分割して新会社に事業を吸収させたことは解除事由にならない？
- 【75】 賃貸人は合意解除による賃貸借の終了を転借人に対抗できない？
- 【76】 賃貸人は期間の満了による賃貸借の終了を再転借人に対抗できる？
- 【77】 抵当権者は建物の転賃賃料債権に対して物上代位権を行使できる？

## 第9章 定期借地・定期借家

### 【借地】

- 【78】 従前普通借地であった借地契約を定期借地に切り替える合意は有効？
- 【79】 住宅併用の事業用建物を所有するために事業用定期借地権を設定することができる？
- 【80】 定期借地権の存続中に地震で建物が滅失した場合、再築をすれば借地権の存続期間が延長される？

### 【借家】

- 【81】 賃貸借契約書に定期借家とするという条項があれば自動更新条項が定められていても定期借家となる？
- 【82】 定期借家契約を締結するためには口頭で事前説明をしなければならない？
- 【83】 定期借家契約では賃料増減請求に関する特約がない場合も期間内に賃料増減請求をすることはできない？
- 【84】 定期借家の期間満了後も使用を続けられた場合、賃貸人が異議を申し述べなくても定期借家と扱う？

内容を一部変更することがありますので、ご了承ください。

## 新日本法規出版株式会社

本社 総務本部 〒460-8455 名古屋市中区栄1丁目23番20号  
東京本社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地

札幌支社 〒060-8516 札幌市中央区北1条西7丁目5番  
仙台支社 〒981-3195 仙台市泉区加茂1丁目48番地の2  
東京支社 〒162-8407 東京都新宿区市谷砂土原町2丁目6番地  
関東支社 〒337-8507 さいたま市見沼区南中野244番地1  
名古屋支社 〒460-8456 名古屋市中区栄1丁目26番11号

大阪支社 〒540-0037 大阪市中央区内平野町2丁目1番12号  
広島支社 〒730-8558 広島市中区国泰寺町1丁目5番9号  
高松支社 〒760-8536 高松市扇町3丁目14番11号  
福岡支社 〒810-8663 福岡市中央区大手門3丁目3番13号  
(2020.11)51001161

この印刷物は環境にやさしい「植物性大豆インキ」を使用しています。