

重要事項追加説明【短期賃貸借保護制度の廃止について】

平成16年4月1日から

「短期賃貸借制度」が廃止され「明渡猶予制度」が導入されています

法務省民事局

平成16年4月1日以降の新規の建物賃貸借

平成16年4月1日以降の新規の賃貸借契約により、抵当権が設定されている借家・賃貸マンション等に入居された方については、将来抵当権が実行されて競売になった場合の賃借人保護のルールが変わりました(民法第395条の改正)。これまでの「短期賃貸借制度」が廃止され、新たに「明渡猶予制度」が導入されています。

短期賃貸借制度

期間3年以内の建物賃貸借による入居者は、競売開始前の賃貸借契約(競売開始前の更新を含む。)による賃借期間が、競落人の代金納付(所有権移転)の時点でまだ残っている場合には、競落後も賃借人として保護されるという制度

保護の要件を満たしている場合には、

- 競売による家主の交代後も、残りの賃借期間は居住できます。
- 新しい家主に対し敷金返還を請求することができます。

【短期賃貸借制度の問題点】

- ① 競売手続中に賃借期間が満了した入居者は、競売手続中に更新をしても、全く保護されない(直ちに立退き)。
- ② 高額の敷金差入れを仮装して不当な利益を得るなどの執行妨害の手段として濫用されている。

明渡猶予制度

建物賃貸借期間の長短に関係なく、競売開始前から入居しているすべての賃借人が、競落人の代金納付(所有権移転)の時から6ヵ月間は、そのまま居住できるという制度

- 競売による家主の交代があっても、確実に6ヵ月間の居住が確保されます(この間は、家賃相当額を新しい家主に対して支払うこととなります)。
- 敷金返還は、元の家主に対して請求することとなります。

平成16年3月31日までに締結された短期賃貸借

平成16年3月31日までの短期賃貸借については、同年4月1日以降に更新された場合も含めて、引き続き短期賃貸借制度が適用されることになります。

※ 土地の賃貸借は、明渡猶予制度の対象にはなりません。期間5年以内の土地の賃貸借で平成16年3月31日までの契約分については、同年4月1日以降に賃貸借契約を更新した場合も含めて、引き続き短期賃貸借制度が適用されることになります。

※ 今回の改正法では、賃借権に優先する抵当権者の同意が得られる場合には、賃借権が優先する旨の同意の登記をすることにより、競売による家主の交代後も従前どおり賃借することができる(更新も可能)という制度も、新たに設けられています(民法第387条)。

抵当権が設定されている建物の賃貸借についての
「短期賃貸借制度」と「明渡猶予制度」の比較

		短期賃貸借制度 (平成16年3月31日までに 締結された賃貸借に適用)	明渡猶予制度 (平成16年4月1日以降の 新規の賃貸借に適用)
期間3年以内の短期賃貸借	競売開始前の賃貸借（競売開始前の更新）による賃貸期間が、競落人の代金納付時に残存	【競落後の居住】 契約の残期間に限り可 【敷金返還】 新しい家主に請求	【競落後の居住】 6ヵ月間は可 【敷金返還】 元の家主に請求
	競売開始前の賃貸借（競売開始前の更新）による賃貸期間が、競落人の代金納付前に満了	【競落後の居住】 不可（直ちに立退き） 【敷金返還】 元の家主に請求	【競落後の居住】 6ヵ月間は可 【敷金返還】 元の家主に請求
期間3年を超える長期賃貸借		【競落後の居住】 不可（直ちに立退き） 【敷金返還】 元の家主に請求	【競落後の居住】 6ヵ月間は可 【敷金返還】 元の家主に請求