

最近の判例から

(10)

「期間の定めのない賃貸借」の短期賃貸借の保護

(東京高決 平二三・六・三二 判タ一〇七七―二八六) 村川 隆生

不動産競売手続における目的建物の買受人

が、抵当権の設定登記がされた後に、期間を

五年として建物賃貸借契約が締結され、その

後の法定更新により期間の定めのないものと

なった建物賃貸借契約に基づく賃借人に対し

て、引渡命令の申立てをした事案において、当

該賃貸借契約は、民法三九五条の短期賃貸借

であると認められた事例(東京高裁平一三・六・

二二決定 申立却下(確定)判タ一〇七七―二二)

一 事案の概要

Xは、平成四年六月、賃貸人Aと賃借人B

との間で締結された賃貸借期間五年とする平

成三年九月二九日付建物賃貸借契約の賃借人

の地位をBから譲り受けた。なお、当該Aの

建物には、平成三年七月最先順位の抵当権の

設定登記がなされていた。

その後当該賃貸借契約は、平成八年九月の

期間満了後、法定更新された。

本件物件は、平成一二年四月、競売開始決

定により差押登記が設定された。その後、競

売手続が進行しYが買受人となり、その所有

権を取得した。

Yは、賃借人Xの賃借権は最先順位の抵当

権に遅れ、期間が三年を超えているとして、平

成一三年三月二三日、引渡命令の申立てを行

い、同月二六日付けで本件不動産引渡命令が

発令された(原決定)。

Xは、これを不服として、執行抗告を申し

立てた。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を

下した。

(1) 期間の定めのある建物賃貸借契約が法定

更新された場合、更新後の賃貸借は期間の

定めのない賃貸借になり(最判昭和二十七年

一月一八日民集六・一・一等)、また、期間

の定めのない賃貸借は、正当事由さえ存在

すれば何時でも解約申入れをすることがで

き、この正当事由の有無の判定に際しては

短期賃貸借制度の趣旨が極めて重要な資料

として取り扱われるとの見地から、期間の

定めのない建物賃貸借は民法三九五条の短

期賃貸借に該当するものと解される(最判

昭和三九年六月一九日民集一八・五・七九

五等)。

(2) 賃借人の賃借権が民法三九五条によつて

保護される賃借権に該当するかどうかについ

て

① 判断の基準時は、競売開始決定に基づ

く差押の効力発生時(本件では差押登記

時)であり、この時点において、短期賃

借権であったか、長期賃貸借権であつ

たか、期間の定めのない賃貸借権であつ

たかを確定し、この確定された賃借期間

に基づいて民法三九五条該当性の有無を

判断すべきものと解するのが相当である。

② この解釈によれば、設定当時長期賃借

権であったものが競売手続開始前の法定

更新により既に期間の定めのない賃借権

となっている場合には、競売手続におい

てこれを期間の定めのない賃借権として扱うことになる。

③ 本件賃借権は、設定当時は賃借期間を五年間とする長期賃借権であったものの、法定更新された後、期間の定めのない賃借権となり、競売手続が開始された時点においては、期間の定めのない賃借権であったのであるから、民法三九五条によつて保護される賃借権であったものと認められる。

(3) 本件賃借権が売却許可決定前に解約によつて既に消滅しているのではない限り、買受人である相手方に対抗できる期間の定めのない建物賃借権であるものと認めるのが相当である。

(4) 買受人は賃借人の占有を排除するためには、賃借人の賃借権が買受人に対抗できることを前提としたうえで、期間の定めのない建物賃借の解約申入れをし、これに基づいて賃借人に対して明渡訴訟を提起すべきである。

(5) よつて、原判決を取消し、本件引渡命令の申立てを却下する。

### 三 まとめ

本事例は、賃貸借期間が三年を超える建物

賃貸借契約が法定更新された場合は、「期間の定めのない賃貸借」となり、短期賃貸借制度の保護を受けることを認定したものである。短期賃貸借制度については、その制度の濫用・詐害的賃貸借をめぐる紛争が絶えず、抵当権者に損害を及ぼす等の弊害が指摘されているところであり、制度の廃止を含めた改正が検討されていることは周知のことであろう。改正に当たっては、抵当権と利用権との調和のため、より適切な制度に改正されることが望まれるところである。