
最近の判例から (17)

経過措置により短期賃貸借保護制度の適用を受ける賃借人が、同制度の適用を受けられなくなったとしても、建物引渡猶予制度の適用を受けることはできないとされた事例

(東京高判 平21・12・16 判タ1324-274) 村川 隆生

民法395条の改正施行日（平成16年4月1日）より前に賃貸借契約を締結し占有・使用していた原告人に対し発令された引渡命令に対して執行抗告した事案において、改正法の附則第5条により改正前の規定が適用され、抵当権者に対抗できなくなったとしても、改正後の建物引渡猶予制度の適用を受けることはできないとして抗告を棄却した事例（東京高裁 平成21年12月16日判決 抗告棄却 判例タイムズ1324号274頁）

1 事案の概要

平成15年5月1日、X（原告人）は平成6年に抵当権が設定された建物を契約期間2年として借受け、以後2年ごとに更新していた（いわゆる「短期賃貸借の保護」の適用を受ける賃貸借契約）。ところが、平成21年4月22日、本件賃貸建物に差押登記が設定され、同月30日、当該賃貸借契約が更新された。

裁判所は、競売により本件建物を取得した買受人の申立てに基づき、本件建物を占有・使用していたXに対し、差押登記後に本件賃貸借期間が終了し更新されたことから、当該更新を抵当権者に対抗できないとして、Xに本件建物の引渡命令を発令した。

これに対し、Xは①本件賃貸借は差押登記前に更新されていた、②差押登記前から本件賃貸借により本件建物を使用しているから、

Xは現在の民法395条1項に基づき6か月間の引渡猶予が認められるべきであると主張して、引渡命令に対する執行抗告を行った。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判断してXの抗告を棄却した

(1) 本件不動産引渡命令の基礎となる事件競売事件は、平成6年5月18日に設定登記された抵当権に基づき、平成21年4月22日に本件不動産引渡命令の対象不動産（以下「本件不動産」という）の差押登記がされたものであるところ、Xは本件不動産の所有者Aとの間で期間を平成15年5月1日から2年間とする賃貸借契約（いわゆる短期賃貸借）を締結して同日より占有を開始し、以後2年ごとに契約が更新され、前記差押登記後の期間満了時（平成21年4月30日）に最終の更新があったことが認められる。そうすると、本件賃貸借契約に適用される平成15年法律第134号による改正前の民法395条によっても、差押えが効力を生じた後に到来した期間満了時である平成21年4月30日の翌日以降は、その占有を本件抵当権の抵当権者（買受人）に対抗することができないものと解され、他にXが買受人に対抗することができる占有権限も見あたらない。

そうすると、Xは、本件不動産を買受人に

対抗することができる権限により占有しているとは認められないから、相手方の引渡命令の申立ては容認すべきものであり、これと主旨の原決定の結論は正当である。

(2) Xは、平成21年4月16日にA（債務者兼所有者）との間で賃貸期間を2年とする賃貸借契約を締結しているから、短期賃貸借の保護を受けると主張する。しかしながら、一件記録によれば、従前の賃貸借が同月30日に終了して、新たな更新契約が同年5月1日に開始したことが認められ、Xの主張を認めるに足りる資料はないから、Xの主張は採用できない。

(3) Xは、現在の民法395条の規定する明渡猶予制度を適用すべきことを主張する。しかしながら、平成15年法律第134号の附則第5条によれば、本件賃貸借に対する本件抵当権の効力についてはなお従前の例によることとされるから、本件に明渡猶予制度を適用することはできず、Xの主張は採用できない。

(4) Xは、本件引渡命令の送達を受けて初めて本件競売事件を知り、それまでだれも何も連絡してこなかったもので上記Aを賃貸人と信じて賃料を支払ってきたもので、このようなXの利益は保護されるべきであると主張する。しかしながら、Xの主張はXの占有権限を基礎付けるものとはなり得ないから、Xの主張は採用できない。

3 まとめ

抵当権の設定登記のある建物を賃貸借期間3年以下として賃貸借契約を締結した賃借人は、競売において落札した買受人に対し、契約期間の残存期間について借家権を主張できた（旧民法395条「短期賃貸借の保護制度」）。

しかし、占有屋といわれる者たちによる執行妨害の排除等のために民法395条は改正され短期賃貸借保護制度が廃止された（平成16

年4月1日施行）。

改正法施行前に締結された短期の建物賃貸借契約は更新後もなお旧法の適用を受け、短期賃貸借の保護があり、競売の買受人に契約の残存期間は借家権を主張できる。改正法施行後の賃貸借契約については長期・短期に拘わらず、買受人に借家権を主張することができず買受人の明渡要求を拒絶することはできない。その一方で、明渡しについては、買受人の買受の時から6か月間の猶予期間が与えられている。

本件抗告人は「明渡猶予制度」の適用を主張しているが、差押登記後の更新については差押の処分制限効から、その後の更新契約は、抵当権者、ひいては買受人に対抗することはできないが、そうであるとしても、裁判所は「附則第5条により、本件賃貸借に対する本件抵当権の効力についてはなお従前の例による。」とされていることから、抗告人は建物明渡猶予制度による保護の適用は受けられないことを示した。

実務ではこのような理解に基づき運用されているが、本判決は改正法の適用に関する解釈を示したものとして参考になる。

（調査研究部 上席主任研究員）