

短期賃貸借制度の「廃止」は、ご存じですか？

短期賃貸借制度とは？

抵当権のついた不動産が競売にかけられて落札されても、民法602条に定められた短期の賃貸借契約（建物は3年以内、土地は5年以内）があれば使用し続けることができるという制度。しかし実際には、偽装の賃貸借契約を結んで居座るなど、競売手続きを妨害する手段に使われることが多かったため、平成16年4月1日をもって廃止されました。なお、3月31日以前に契約および引渡しを受けた場合は、従前通りの短期賃貸借制度による保護が得られます。

廃止に関わる影響

抵当権が設定されている物件を平成16年4月1日以降に契約した賃貸住宅などの入居者は、その建物が競売で他の人に手に渡った時点で賃貸借契約が終了するため、

競落人との間で新たに賃貸借契約を結ばれない限り、6ヶ月経過するまでに退去しなくてはならず、退去するまでの間は新所有者に対し賃料相当額を支払わなければなりません。

敷金の返還も従前の所有者にしか請求できなくなり、実際は支払われないことが予想されるのです。

想定されるリスク

賃貸人や仲介業者が賃借人に対して、賃貸借契約の締結に際し、その賃貸借契約に優先する抵当権が存在するにも関わらず、

その事実を告げないまま契約を締結し、競売による競落が行われ、入居者が退去せざるを得なくなった場合、入居者から損害賠償責任を問われるかが問題となります。

判決事例をみると、差押えの登記がある場合について、そのことを告げずに賃貸借の仲介をしたことにより仲介業者の損害責任認められた例（東京地裁平成4年4月16日判決）がありますので、今後は賃貸人や仲介業者が抵当権設定についての不告知により入居者から損害賠償責任を問われる場合も出てくると考えられます。

予知・予防 対応例

専用の契約書・重要事項説明書を用意する。

説明後に契約者の捺印をもらうなど、証拠となるものを用意しましょう。

賃貸住宅管理のリスク・マネジメントより

なお、当社では契約約款第24条「抵当権に関する事項」に記載、説明しております。