

家主と地主

8月号
Vol.71

賃貸住宅で起きた驚きの事件

知っておけば転ばぬ先の杖

家賃滞納リスクを回避

家賃債務保証会社の最新サービス

インバウンドの影響表れる

シェアハウス最新動向



業界トレンド最前線 今月のTOPICS

- ※入居者の発案でイベントを開催
地域の親子が参加し交流を楽しむ
- ※学生入居者を巻き込んだ地域活動
展開するNPOが借上げ事業を開始
- ※築60年超の戸建てと平屋をアトリ工付きて募集
服飾大学卒の女子4人がルームシェアで入居



トークで解決 Q&A

買い受けた賃貸ビルの滞納テナントへの対応についてビルオーナー二代目のQ社長と友人の弁護士A氏が対話しました。



賃料不払い中のテナントに対して催告・解除可能

転登記は済ませていきます。

Q社長 移転登記の後、テナントCは、貴社への賃料の滞納をしていますか。

A先生 まだ月末には至らないので、うちの関係では未払いが発生しているとは言えません。

Q社長 それなら、本件は、もっぱらB社との間で発生した未払い賃料を理由とする催告・解除の話となるね。ところで貴社は、賃貸ビルの買い受けにより、賃料の地位をB社から承継しているが、これをテナントC社に主張するために、所有権の移転登記を得る必要があると聞いているが、この点はクリアしてたよ。

A先生 その点は、さつきお話しした通り当社名義への移転登記は済ませていますが、そうすると、貴社としては、賃料人となったことをテナントC社に主張して賃料請求などができるよ。でもテナントC社は、「おたくからはまだ何

の通知もないので、賃料人というからには、それなりの通知をしてくれないと賃料人とは認めない」となどと言ってるんですよ。どうなるのかしら？

A先生 法律上それは通らないよ。最高裁判昭和33年の判例でも、賃貸物件の譲り受け人は、移転登記を受けていれば、通知などなくとも、賃料人としての権利行使ができることとされているんだ。

Q社長 それならよかった。それじゃあ、うちとしてはテナントC社に対して、賃料の滞納を理由として契約の解除が可能ですよ。もちろん、未払い賃料の催告を前提としての解除ということですが。

A先生 いや、ちよつと待った。貴社は、物件の買い受けの際に、未払い賃料債権についても、完全B社から譲渡を受けているのかな？

Q社長 えっ、そこまででは考えないなかつたけど。賃貸物件の買い受けに伴って未払い賃料債権もうちに移転してきているわけではないの。

A先生 いや、法律上はそうは考えられないよ。賃貸物件の買い受けにより賃料人の地位は承継するが、しかし、既に発生している未払いの賃料債権までは当然には承継されないんだ。えっ、そうすると未払い賃料債権は、B社のところに留まっているということ？

Q社長 まあ、そういうことだね。じゃあ、B社は、テナントC社に対して未払い賃料の支払いを履行して契約解除できるということなんですか？

A先生 B社のところに未払い賃料債権があるので、B社がその支払いをテナントC社に請求することはできるけど、賃料人の地位は貴社に移って

るので、B社は、賃貸人の地位を前提とする契約の解除はできないよ。

Q社長 じゃあ、滞納テナントC社に対しては、B社も、うちも解除できないことになって、とんでもおかしいことになりませんか。

A先生 そこで、貴社としては、賃料を催告したうえで契約解除するには、B社から未払い賃料債権を譲り受ける必要があるんだ。あつ、そういう手があつたわね。うちとしては、B社から、賃貸物件の他に、未払い賃料債権を譲り受けなければならないことですか？

A先生 そのとおりだ。そもそも、賃貸人としては、未払いの賃料だからこそテナントに対してその支払いを催告するわけだから、貴社は、未払い賃料について債権者でなければならぬ。従って、当然ながら、B社から未払いの賃料債権の譲渡を受けておくことが必要となるんだよ。

Q社長 でも、未払い賃料の債権者だといつても、テナントC社は「聞いてない」と反論するかもしれないね。

A先生 さすが、Q社長。今の段階では、債務者への通知あるいは債務者からの承諾という対抗要件が必要なんだ。B社からテナントC社への譲渡通知を内密証明で出してもらうことが必要だよ。

Q社長 要するに、テナントC社に対して、未払い賃料債権をB社から譲り受け、債権譲渡の対抗要件である通知をしてもらつておけば、未払い賃料の支払いをテナントC社に対して催告したうえ解除できる、ということなのね。

A先生 まったく！ そのとおりだよ。未払い賃料債権を譲り受けた場合、新賃料人はテナントCに催告可能なんだ。ちなみに、ちよつとこうなると、4カ月といかないけど、それも、4カ月という賃料の未払いという事実だけ、それは、前賃料人であるB社のもとで生じたもので、新賃料人

の通知もないので、賃料人というからには、それなりの通知をしてくれないと賃料人とは認めない」となどと言ってるんですよ。どうなるのかしら？

であるうちの関係で生じたものじゃないですよ。そうすると、うちがその未払いを主張してテナントC社に催告し解除していくのは、なんか筋違いのような感じもするんですけど、この問題には、判例がありますか？ 判例は何かコメントしていませんか？

A先生 さすがに、法学部出身のQ社長、鋭いところを突いてきましたね。まず、判例というのは、大審院判例で、大審院昭和12年5月7日判決というものです。

これによれば、新賃料人が元の賃料人から賃貸借契約を承継した場合、賃貸借は承継の前と後とは同一なので、承継の前に発生した賃料(未払い)といえども、承継された賃貸借関係から生じた賃料といえる、と考えられているんだ。ここでは、賃料の未払いという事実は、元の前賃料人のもとで生じたもので、新賃料人との関係で生じたものではない、との反論に対して、賃貸借は物件売買により承継された前と後とは同一なので、承継の前に発生した未払い賃料も、承継された賃貸借から生じた賃料なのだ、という理

論を立てている。そして、未払い賃料を譲り受けた新賃料人は、テナントC社に対し催告し解除することと認められる、と判断している。

Q社長 ふーん。なるほど。でも大審院判例のような昔の判例も有効なんですか？

A先生 現在で言えば最高裁判例のような存在で、新判例によって否定されてはおりませんが、現在もお生きていると考えられる。ちなみに、戦後も、これと同様の考え方に立った東京高裁昭和33年の判例も出てきたんだ。今回も大変勉強になりました。私は法学部出身だけど、専門家のA弁護士のおかげでよく分かりました。



飯沼総合法律事務所
(東京中央ビル)
児玉 顕 弁護士

Profile

東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。飯沼総合法律事務所パートナー。主たる業務分野は不動産取引関係の法律、企業法務、相続・遺言の法律、著作権・知的所有権の法律など。