

建物の抵当権と賃借権との優劣

当社は、抵当権実行の競売により建物を買い受けましたが、その建物には賃借人が入居しています。賃借人は、前所有者から低廉な賃料で建物を賃借していたので、この機会に賃借人に退去してもらい新たに適正な賃料で建物を他に賃貸したいのですが、賃借人に退去してもらうことはできるでしょうか。

1. 建物買受人と建物賃借人との関係

賃貸人と賃借人との関係は、賃貸借という契約関係であり、当事者間においてのみ効力を生ずる関係にあります。これに対し物の所有権は、不特定多数の一般第三者に対しても主張することができる権利であり、より強力な権利です。

そのため、目的物の所有権の移転があった場合、新所有者と前所有者から目的物を賃借していた賃借人との間では新所有者が優先され、前所有者から目的物を賃借していた賃借人は、新所有者に目的物を返還しなければならないのが原則です。

しかし、不動産利用権の保護という社会的要請に応えるため、土地建物の賃貸借について民法605条は、登記された賃借権は、その後に目的物の物権を取得した者に対抗することができる旨規定しています。

さらに、借地借家法は、土地について「借地権は、その登記がなくとも、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。」と規定し（10条1項）、建物について「建物の賃貸借は、その登記がなくとも、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。」と規定し（31条1項）、建物所有を目的とする土地の賃貸借および建物の賃貸借を特に保護することとしています。

2. 「対抗」の意味

この場合の「対抗」という意味は、自己の権利が相手方に優越するという意味ですが、土地建物の取得者と当該土地建物の賃借人との対抗関係は、当該土地建物が二重譲渡された場合の対抗関係とは異なります。

二重譲渡された場合の対抗関係では、登記を先に備えた所有権取得者が確定的に土地建物所有権を取得し、他方の取得者は当該土地建物所有権の取得を主張できないとされます（民法177条）。

これに対し、対抗力を有する賃借人がいる土地建物が他に譲渡された場合、取得者は、賃借人がいることを前提として賃借権の負担付きの土地建物を取得したことになり、前所有者と賃借人との賃貸借関係を承継しなければなりません。

3. 抵当権と賃借権との優劣

通常の売買により建物所有権を取得したのではなく、抵当権実行の競売により建物を買い受けた取得の場合、抵当権実行の競売により建物を買い受けた取得者とその建物の賃借人との関係は、抵当権設定登記の時期と建物賃借人が当該建物の引渡しを受けた時期の先後により、優劣が決まります。

すなわち、抵当権設定登記がなされる前に当該建物の引渡しを受けた建物賃借人は、その後抵当権実行による競売で建物を買い受けた取得者に対しても賃借権を対抗できますが、

抵当権設定登記後に当該建物の引渡しを受けた建物賃借人は、賃借権を対抗できません。

このような優劣関係となるのは、抵当権の存在は抵当権設定登記により公示されているので、その後に建物を賃借する者は、その建物が抵当権の実行によって競売され第三者に移転することがありうることを予測できるので、賃借人はそのような建物であることを前提として賃貸借関係に入っているといえるからです。

土地の賃貸借に関する事案ですが、前所有者が抵当権者のために抵当権を設定してその旨の登記をしたところ、その後に当該土地について建物所有を目的とした賃貸借契約が締結され、地上建物の所有権保存登記がなされた事案について、最高裁判所は「原判決の確定した右事実関係のもとにおいては、上告人の本件賃貸借は、その賃貸借契約が前記強制競売手続の競売申立記入登記のなされる前に締結され、対抗要件である地上建物の登記が経由された場合であっても、抵当権に対抗しえない結果、競落により抵当権とともに消滅するものと解すべきである」と判示し、抵当権設定登記に遅れる賃借権はその抵当権が設定された不動産の競売による買受人に対抗できない旨判断しました（最高裁判所昭和46年3月30日判決）。

上記判決は、土地の賃貸借についてのものですが、建物賃貸借についても、抵当権と賃借権の優劣は同様に考えられます。

4. 抵当建物使用者の引渡しの猶予

抵当権者に対抗することができない賃貸借により抵当権の目的である建物の使用又は収益をする者であって競売手続の開始前から使用又は収益をする者はその建物の競売における買受人の買受けの時から6か月を経過するまでは、その建物を買受人に引き渡すことを要しないとされ（民法395条）、建物賃借権を抵当権者に対抗できない場合でも6か月間の引渡し猶予が認められることになります。

5. 本件の場合

建物の賃借人が、抵当権設定登記後に引渡しを受けたのであれば、賃借人は当社に賃借権を対抗できないので、当社は建物賃借人に対して建物を引渡しを求めることができます。ただし、買受けの時から6か月の猶予期間を与えなければなりません。建物賃借人が抵当権設定登記前から既に引渡しを受けていたのであれば、賃借人は当社に賃借権を対抗することになり、当社は賃借人に退去を求めることはできませんが、賃料が近傍同種の建物の賃料に比較して不相当に低額であれば、賃料増額を求めることができると考えられます。