

-----短期賃貸借制度の廃止(民法395条)-----

「担保物権及び民事執行制度の改善のための民法等の一部を改正する法律」

平成16年4月1日施行(平成15年8月1日公布)

* 施行の際現に存する抵当不動産の短期賃貸借は旧法による。

1. 競売による買受人と賃借人の借家権

抵当権が設定されている建物を借りた場合、**旧法では**、その契約が3年以内の短期であれば、借りた人(賃借人)は、借りた物件(抵当不動産)が競売にかけられ、新たに所有者(競落人)となった人に対し、借家権を主張することができました。

但し、この場合主張できる期間は契約の残存期間に限定され、更新は自動的ににはできません。尚、敷金等の預託金がある場合は明渡しの際に返還を請求できます。

改正法では、抵当不動産を賃借した場合、契約の長短に関係なく、賃借人は**借家権を主張できません**。明渡しを求められれば応じなければなりません。但し、6ヶ月の猶予期間があり、その対価を支払えば6ヶ月間は使用することができます。

又、敷金等については借家権が主張できないことから、返還を求めることもできません。返還は元の所有者に対して行います。

2. 不動産業者から説明を受けなかった場合

この民法改正による宅地建物取引業法の改正はありませんので、従来どおり登記簿上の内容の説明を受ければよく、抵当権が実行された場合の説明義務は課せられておりません。

よって説明を受けなかったといって、即座に責任を追及することはできないと思います。

但し、業者は借りる人に不利益を与えないように十分配慮する必要があることから、媒介責任を問われる場合もありますので、重要事項説明書の内容を十分理解するよう心がけましょう。