

賃貸借（部会資料45第1）に関する補足資料

- 1 部会資料45第1, 3(1)イ（目的不動産について所有権を譲り受けた者が賃借権の対抗を受ける場合の規律）のイ（賃貸借契約を承継させない旨の合意）の甲案の別案として、次のような考え方があり得るが、どのように考えるか。

賃貸借の目的不動産を譲り受けた者が賃借権の対抗を受ける場合において、旧所有者と新所有者との間に賃貸借契約を新所有者に承継させない（賃貸人たる地位を旧所有者に留保する）旨の合意があるときは、賃貸人たる地位は旧所有者に留保されるが、賃貸人たる地位の留保に伴い新所有者が旧所有者に与えた権限（賃借人の正当な利用を引き続き可能にするために与えた権限）がその後に消滅したときは、賃貸人たる地位は旧所有者から新所有者に当然に承継される旨の規定を設けるものとする。

○部会資料45第1, 3(1)イ(イ)（賃貸借契約を承継させない旨の合意）

賃貸借の目的不動産を譲り受けた者が前記アの規定により賃借権の対抗を受ける場合において、旧所有者と新所有者との間に賃貸借契約を新所有者に承継させない（賃貸人たる地位を旧所有者に留保する）旨の合意があるときの規律については、次のような考え方があり得るが、どのように考えるか。

【甲案】 賃貸借契約を新所有者に承継させない旨の合意と併せて、新所有者と旧所有者との間の利用契約（賃借人の利用を可能にするための権利を旧所有者に与える利用契約）が事後的に解消された場合であっても新所有者は賃借人に当該利用契約の解消を主張しない旨の合意があるときは、賃貸借契約は新所有者に承継されない（賃貸人たる地位は旧所有者に留保される）旨の規定を設けるものとする。

【乙案】 規定を設けないものとする。

- 2 部会資料45第1, 7(2)（目的物の一部を確定的に利用することができない場合の規律）のア（賃料の当然減額）の別案として、次のような考え方があり得るが、どのように考えるか。

目的物の一部が滅失するなど、賃借人が目的物の一部を確定的に利用することができなくなった場合には、賃借人の義務違反によって利用することができなくなったときを除き、その部分の割合に応じて賃料が当然に減額される旨の規定を設けるものとする。

○部会資料45第1, 7(2)ア（賃料の当然減額）

目的物の一部が滅失するなど、賃借人が目的物の一部を確定的に利用することができなくなった場合には、その理由を問わず（賃借人の義務違反による場合を含め）、その割合に応じて賃料が当然に減額される旨の規定を設けるものとしてはどうか。