

2014年(平成26年) 9月15日号

NO.2647 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 〒160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL.03(5363)6810 FAX.03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅

CF ネット流 大家実践塾

125

賃貸人たる地位の移転

今回紹介する案件は年に1件あるかないかの稀なケースだが、法律知識を必要とする話である。

この案件は、当社が物件の管理を受託する以前、物件の契約形態が「所有者」「賃貸人」となっていた。これは、所有者が賃貸人として物件の管理を行なう、いわゆる自主管理物件であり、所有者(賃貸人)と賃借人との間の直接契約だった。この契約形態自体は、よくあるものだ。

新オーナーには、当社を

入居中物件の管理替え

賃貸人地位の委譲に承諾拒否

通じて、前所有者から物件を購入した。そして、物件の新所有者となったオーナーと当社との間で契約を締結し、オーナーから物件の賃貸人としての地位の委譲を受け、当社が今後の物件の新賃貸人(正式名称は転賃人だが、ここでは賃貸人という)となるため、私は何ら疑問を持つことなく、通常通り賃借人に対しアクションを起こした。

当社では賃貸人が変更する際に、「賃貸人地位承継および建物賃貸借契約承諾書」を提出していただく。しかし、賃借人は細やかな性格で、自身の情報漏洩の恐れがあることをとても嫌悪した。そのため、1人でも自身の情報を知ることができないように、

書面による管理を、当社と賃借人との間で締結している。この書面は、物件所有者変更の経緯、および賃貸人が新所有者に移ること、さらに新所有者と当社との間の契約により当社が新賃貸人となることを記している。

特段の事情がない限り、物件の譲渡による所有権移転は賃貸人の地位も伴って、新所有者「新賃貸人」として移転する(最高裁昭和46年4月23日判決)。しかし、所有者でない当社が新賃貸人として管理を行うことは、

人となるためには、賃借人の承諾が必要だ。そこで、私が賃借人から、賃貸人変更の承諾をもらおうとしたところ、賃借人は「今回の賃貸人の地位移転には了承できない」との返答だった。当初は「住んでいるのに売買自体自分が納得できない」というものだったが、再度説明をしたところ納得した。

しかし、賃借人は細やかな性格で、自身の情報漏洩の恐れがあることをとても嫌悪した。そのため、1人でも自身の情報を知ることができないように、

シール・エフ・ネットP.M 事業部管理課 山本有依

だが、案件は存在する。今後はできる限り所有権移転前からアクションを起こしたい。

結局この案件では、オーナーに経緯を説明し、オーナーが賃貸人として物件を管理する自主管理という契約形態をとってもらった。物件から遠方にオーナーは居住しているため、入居中の賃貸トラブルが起きないことを祈るばかりだ。冒頭にも述べたが、本案件のようなケースは稀である。