

## 第5回講義 短期賃貸借の廃止とその後

2005/11/07 予定

松岡 久和

今回は、旧短期賃貸借制度の意義と問題点を中心にお話しします。短期賃貸借制度は、2003年の民法改正（平成15年8月1日法律第134号―担保・執行法改正）で廃止されてはいますが、同法の付則5条が、「この法律の施行の際現に存する抵当不動産の賃貸借（この法律の施行後に更新されたものを含む。）のうち民法第六百二条に定める期間を超えないものであって当該抵当不動産の抵当権の登記後に対抗要件を備えたものに対する抵当権の効力については、なお従前の例による。」と定めていますから、当分の間、実際には残ることになります（諸君の下宿・アパートの場合もそうかもしれません）。そこで、まずは、旧395条（末尾参照）の短期賃貸借制度についての概観から初め、次いで、そのどこが問題になって、どういうふうに制度が改正されたのか、何が課題として残るかを考えます。

前回同様、谷口園恵・筒井健夫編『改正担保・執行法の解説』（商事法務、2004年；立法担当者の解説）、道垣内弘人＝山本和彦＝古賀政治＝小林明彦『新しい担保・執行制度』（有斐閣、2003年）、建入則久＝今井和男編『Q&A新しい担保・執行制度解説』（三省堂、2004年）などや、滌除を解説した古い教科書を参考にしてください。私自身の詳しい解説は、金融法務事情1688号19頁以下の「担保・執行法改正の概要と問題点(下)」をご覧ください。

**【短期賃貸借制度】**（教科書231～238頁）。253～261、270～272、279～281頁も参照。

- ポイント32** 抵当権の実行によって目的不動産上の賃借権はどうか。  
**ポイント33** 短期賃貸借制度はどのような趣旨でどのような効果を生じるものだったか。  
**ポイント34** 詐害的な短期賃貸借にはどのような特徴があり、抵当権者にはどのような対処方法があったか。  
**ポイント35** 執行妨害型の短期賃貸借濫用以外に、どのような問題点があると指摘されていたか。

### 1 短期賃貸借制度（旧395条）の意義

- (1) 抵当権と利用権の対抗の原則
- (2) 短期賃貸借制度の概要
- (3) 短期賃貸借制度の意義
- (4) 短期賃貸借制度と借地借家法

## 2 詐害的短期貸借と対応策

- (1) 詐害的短期貸借の特徴
- (2) 対応策

## 3 短期貸借制度のその他の問題点

### 【制度改革の概要と問題点】（補遺4～6頁）

ポイント36 どのような立法論が選択肢としてありえたのか。

ポイント37 改正法の特徴的な仕組の概要はどういうものかを3点にまとめなさい。

ポイント38 改正法に残る問題点としてどういうものがあるか、何点か指摘しなさい。

- 1 様々な立法論
- 2 改正法の概要
- 3 改正法の問題点

### 【参考資料－2003年改正前の395条】

〔短期貸借の保護〕

第395条 第602条ニ定メタル期間ヲ超エサル貸借ハ抵当権ノ登記後ニ登記シタルモノト雖モ之ヲ以テ抵当権者ニ対抗スルコトヲ得但其貸借カ抵当権者ニ損害ヲ及ホストキハ裁判所ハ抵当権者ノ請求ニ因リ其解除ヲ命スルコトヲ得