

## 賃貸借の建物が競落された場合の賃借人の対抗要件

(平成16年4月1日改正民法施行で短期賃貸借の保護が廃止)

建物の第1順位の抵当権設定登記よりも前に借りた場合

- (1) 建物賃借権が抵当権に優先し競落人に対し賃借権を対抗できる。
- (2) 敷金返還請求権は在る。

建物の第1順位の抵当権設定登記より後に賃貸借建物の引渡しを受けた場合

貸借の時期が改正民法施行(平成16年4月1日)前の場合

- (1) 賃貸借期間が3年以内に限り、残存期間だけ競落人に対し賃借権を対抗できる。(短期賃貸借の保護)
- (2) 敷金返還請求権は在る。

貸借の時期が改正民法施行(平成16年4月1日)後の場合

- (1) 競落人に対して賃借権を対抗できない(民事執行法82条、59条)。但し、建物の賃借人は競売における買受けの時から6カ月間は建物の引渡しを猶予される(民法395条)。
- (2) 敷金返還請求権は無い。