

債権法改正と不動産流動化実務への影響

不動産の賃貸人たる地位の移転の規律の変更や不動産売買取引に係る契約不適合責任の新設などの債権法改正事項は不動産流動化取引の実務に影響が生じる点があると考えられる。

1 はじめに

2020年4月に債権法改正(以下「改正民法」といいます。)が全面施行される予定です。今回は、改正民法により不動産流動化実務に影響が生じると考えられる点について説明します。

2 不動産の賃貸人たる地位の移転

不動産流動化取引ではセールアンドリースバック(所有者(オーナー)が賃貸用建物を受託者(信託銀行)や特定目的会社(TMK)に譲渡した後で譲受人から賃借を受け、マスターリースとして引き続きテナントに対する賃貸を行うこと)が行われることがあります。現行民法下では、譲受人が修繕義務などの賃貸人

たる地位に基づく負担を負わないような手当を行う(テナントとの賃貸借(原賃貸借)の賃貸人たる地位を譲渡人に留保する)対応をすることがあります。その際には各テナント(賃借人)から個別の承諾を取得することが必要です。

3 不動産売買取引に係る契約不適合責任

これに対して、改正民法下では、譲渡人と譲受人の合意(具体的には、原賃貸借の賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨の合意およびその建物を譲受人が譲渡人に対して賃貸する旨の合意)により譲渡人に賃貸人たる地位を留保することが可能になります(改正民法605条の2第2項前段)。この合意により各テナントからの個別承諾取得が不要となり、同意取得の実務上

の負担が軽減されま

す。一方、譲渡人と譲受人(承継人)の間の賃貸借が終了した場合には、譲渡人に留保されていた原賃貸借の賃貸人たる地位は譲受人(承継人)に移転し(同条項後段)、原賃貸借に基づく敷金返還債務・費用償還債務もその時点で譲受人(承継人)に承継されます(同条4項)。譲受人に係る賃貸人たる地位の移転や敷金返還債務等の承継は建物譲渡時ではなくマスターリース終了時に初めて生じることになります。このように権利関係が複雑になるため、譲受人の立場からは、疑義が生じないように、賃貸人たる地位の移転に伴う手続の内容及び敷金返還債務等の承継時の取扱いなどについて契約であらかじめ明確に定める対応が考えられます。

改正民法下では売主の担保責任は債務不履行責任の特則として整理され、「引き渡された目的物が種類、品質又は数量に関して契約の内容及び適合しないことに関する契約不適合責任(同法562条1項)と構成されることになりました。債務不履行責任の特則たる追完責任は売買の目的物が特定物か不特定物かを問わず適用されることとなり、買主の救済手段である解除・損害賠償も特別な規律は設けずに債務不履行の一般原則が適用されます(同法564条)また、損害賠償も信賴利益ではなく履行利益の範囲まで認められることになりました。一方で、買主の救済手段として、修補、代替物引渡し又は不足引渡しによる追完請求(同法562条)や追完がなされない場合における代金減額請求(同法563条)が明文化されました。なお、不適合が買主の責任に帰すべき事由による場合には、買主は履行の追完請求をする

ことができず、改正民法下の不動産取引に係る売買契約において現行民法の瑕疵担保責任に係る定めを代えて契約不適合責任に対応する定めを設けることが考えられます。

また、買主の追完請求権に関して不当な負担がない限り売主が買主の請求と異なる追完方法を選択できる建付けになっているところ(同法562条1項但書)、買主の立場としてはこの方法を認める手続等が煩雑になることが予想されます。同条項但書は任意規定と解する余地があります。

不動産流動化取引では売主による追完方法の選択権を否定するケースが高く、例えば、当事者間の合意により買主の指定した方法により追完を行う内容の定めを置く対応をとることも考えられます。

不動産流動化取引では売主による追完方法の選択権を否定するケースが高く、例えば、当事者間の合意により買主の指定した方法により追完を行う内容の定めを置く対応をとることも考えられます。

追完請求をする

今月の筆者

●プロフィール
2002年弁護士登録、2010年ニューヨーク州弁護士登録。
元金融庁・証券取引等監視委員会事務局証券検査課 課長補佐、専門検査官。
主な業務分野は金融規制・流動化等取引、M&Aその他企業法務。



岩田合同法律事務所
弁護士 正人 鈴木

コラムのご感想・ご意見は下記まで

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (TEL) 03-3527-1876
http://www.fudosan-pro.biz/