

### 重 要 事 項 追 加 説 明

1. 建物に<sup>①</sup>抵当権又<sup>②</sup>根抵当権の設定されていることはご説明申し上げましたが、建物賃貸借と抵当権の関係は、多少わかりにくい点がありますので、お読みいただきたいと思ひます。

2. 建物賃貸借契約により引渡しを受けたときに、既に建物に抵当権、根抵当権（両方共とほぼ効力は同じですので、以下では抵当権と申ひます。）が設定されている場合（図表の②の場合）、建物が競売されてしまうと、賃貸借契約は買受人に対抗できません。

ここで「対抗できない」と申ひのは、買受人に対し、建物を明渡さなければならぬ申ひを主な内容と申ひます。この倍の建物明渡期限は、買受人が代金を納付してから6ヶ月間ですが、賃借人は、この間、賃料相当額を買受人に支払わなければならぬと、これを怠ると、直ちに建物を明渡さなければならぬ申ひになります。

明渡し期限が経過しても建物を明渡さないと、買受人は、「引渡命令」と申ひいう簡単な方法で強制執行ができることになリ申ひます。

建物を建築される方は、ほぼ100%の方が銀行から建築代金を借り入れますので②のケースがほとんどです。

まれに①の抵当権設定前に引渡しを受けるケースもありますが、これは建物所有者が変わり（オーナーチェンジ）、その際融資先銀行も変わって抵当権を設定しなおす申ひいうような特殊なケースです。

このケースの場合は、賃借人は建物を明渡す必要はありません。

3. <sup>⑨</sup>敷金・保証金について

建物が競売され、建物を明渡した場合、敷金・保証金は、買受人に返してくださいと請求できません。もとの家主さん（旧賃貸人）に請求するしか方法がありません。

(図表)

