

2014 年 12 月 31 日

「LT会」会報第 14-15 号(総 149 号)

上海 LT コンサルティンググループ

中国で入居する不動産物件に抵当権が設定された場合の注意点

最近、複数のお客様が入居する賃貸物件の工場建物や事務所において、家主による借入目的のため、当該物件に抵当権が設定される事例が発生している。

賃貸物件の入居者が当該不動産を所有する家主と不動産賃貸契約を結ぶことにより、入居者には賃借権が発生する。これとは別に、家主自身が債務者として金融機関から資金を借り入れる際に、当該不動産を担保差入れし、債権者の金融機関により抵当権が設定されれば、同一物件上に賃借権と抵当権が併存することがあり得る。

各国の法律では、基本的に権利が設定された時間順に権利効力の優劣が確定する。賃借権が先に成立していれば、原則として後から設定された抵当権に賃借権が影響されることはない。反対に、後から成立した賃借権は、先に設定された抵当権に原則として対抗できない。中国の法律もこの原則に従って賃借権と抵当権の関係を定めている。

本稿ではこれら 2 つのケースの法解釈について解説したい。

1. 賃借権成立が先、抵当権設定が後の場合

先に賃借権が成立した財産上に後日抵当権が設定されても、物件の入居者は賃借した物件(=抵当物件)を継続して使用できる。また、家主も抵当物の交換価値の対価として賃料を受け取ることができる。しかしながら、家主が期限に金融機関からの借入を返済できず、金融機関が抵当権を実行しようとするれば、不可避の問題が発生する。抵当権実行後も入居者の賃借権は物件上に存在し続けるのか？新しい物件所有者は不動産賃貸契約による制限を受けるのか？

この点について、中華人民共和国担保法(1995 年 10 月施行、以下「担保法」という。)第 48 条は「抵当権設定者が既に賃貸に供している財産に抵当権を設定する場合、必ず書面で賃借人に通知しなければならない、原賃貸契約は引き続き有効となる。」と規定している。また、最高人民法院「担保法の適用に関する若干の問題の解釈」(2000 年 12 月公布、以下「担保法解釈」という。)第 65 条で「抵当権設定者がすでに貸し出された財産を抵当にする場合、抵当権が実現された後、賃貸契約の有効期間中は抵当物件の譲受人は引き続き有効である。」とより具体化されている。更に、中華人民共和国物権法(2007 年 10 月施行、以下「物権法」という。)第 190 条においても同様の考え方により「抵当権設定契約を締結する前から賃貸に供している抵当財産の元の賃貸契約関係は当該抵当権の影響を受けない。」と規定されている。

ただし、賃借人に権利は法律により保護されてからと言って安心してはならない。先日弊社が入居する

ビルの管理会社から「家主が銀行から融資を受ける際に、銀行がこのビルに抵当権を設定する。ついては、銀行宛の承諾書に公章を押捺してほしい。」と言ってきた。承諾書にはなんと「銀行が抵当権を実行する際に、賃借人は賃貸契約を前倒しで解除することに同意する。」という条項がある。銀行は法律違反などまるでお構いなし、家主もそれを全く説明しないのである。弊社は、あえて自らの権利を放棄する必要はないと考え、承諾書提出を拒絶した。

2. 抵当権を設定が先、賃借権成立が後の場合

家主が所有する物件に抵当権が設定された後も、家主は依然として物件の所有者として物件を自由に賃貸に供することで賃貸収入を得ることができる。そして、抵当権設定済みの物件に賃借権を設定する場合、賃貸契約期限は抵当権設定の原因となる金融機関からの借入債務返済期限より短くても、長くても構わない。

賃貸契約期限が借入債務返済期限よりも短く、契約期限に終了する場合は、抵当権者の金融機関が抵当権を繰り上げて実行しない限り、賃借権と抵当権が矛盾することはない。一方、賃貸契約期限が借入債務返済期限よりも長く、家主が借入債務返済期限に債務を返済できない場合に、賃借人の賃借権を存続させようとするれば抵当権者による抵当権実行を阻害する要因となる。そして、この場合の対応について、担保法解釈と物権法では考え方が若干異なる点に注意を要する。

担保法解釈第 66 条第 2 項は「抵当権設定者が既に抵当に入れられた財産を賃貸する際に、抵当権設定者が賃借人に対し当該財産が既に抵当に入っていることを書面により告知しなかった場合、抵当権設定者は抵当物件の賃借人の損害を賠償する責任を負う。抵当権設定者が賃借人に対し当該財産が既に抵当に入っていることを書面により告知した場合、賃借人が自己負担する。」と規定している。

これにより、家主が書面による抵当権設定済みの告知義務を履行していない場合は、抵当権の実行により賃借権が消滅した時に、善意の第三者たる賃借人は通知義務を怠った家主に対し、瑕疵担保責任の履行を主張できることになる。しかしながら、家主が借入債務返済期限に債務を返済できず抵当権者により抵当権が実行された時点で、家主に支払能力がないことは明白であり、賃借人による損害賠償請求は絵に描いた餅となる可能性が極めて高い。

これに対し、物権法第 190 条では「抵当権設定契約を締結する前から賃貸に供している抵当財産の元の賃貸契約関係は当該抵当権の影響を受けない。抵当権成立後に賃貸に供した抵当財産の契約関係は既に登記された抵当権に対抗できない。」と、より簡潔で実務的な規定に改められた。これにより「賃借人が家主と不動産賃貸契約を締結した時点で、既に抵当権が登記済みであればその抵当権の実行に対抗できないこと。抵当権設定契約が先に存在しても未登記の場合は、その影響を受けないこと。」が明確になった。

以上