

(40) オーナーチェンジ通知書

[貸主→借主]

本書式の趣旨

賃貸借の目的物件の売却などで所有権が移転する場合の借主に対する通知である。

解説

- ① 賃貸借の目的物件につき所有権が移転し、所有権移転の対抗要件（登記）を具備すれば、貸主としての地位も当然に移転し、借主の同意や譲渡の通知といった債権譲渡の対抗要件は不要であるとするのが判例である。
- ② しかし、借主にとっては、あずかり知らないところで所有権が移転し、貸主がかわっているという事態は、賃料債務にかかる債権者の特定などに問題が生じることから、貸主の地位の移転（オーナーチェンジ）につき、借主あてに通知をしておくことが望ましい。
- ③ 通知は、旧貸主又は新貸主の単独名義でも可能であるが、貸主の地位の移転があったということを疑いなくようにするために、旧貸主と新貸主の連名で通知をすることを想定している。