2016 宅建渋谷会

佐伯竜 ＆ 宅建渋谷会 連動企画！！

「メルマガ読者だけの YouTube 限定公開動画」で学ぶ

宅建ミニ講義

≪第６講≫

2016/02/29

佐伯竜

渋谷会

http://shibuyakai.com/

まぐまぐメルマガ
佐伯竜＆宅建渋谷会 連動企画！！「メルマガ読者だけの YouTube 限定公開動画」で学ぶ宅建ミニ講義
http://www.mag2.com/m/0001364172.html

YouTube チャンネル「渋谷会 宅建ミニ講義」
https://www.youtube.com/channel/UCDSNXIlQy6jGhcsypp3T-3w

第６講　解除後の第三者＆借家権の対抗力

(平成 16 年 問 9 肢 4)

ＡはＢに甲建物を売却し、ＡからＢに対する所有権移転登記がなされた。ＡＢ間の売買契約の解除と第三者との関係に関する次の記述のうち、民法の規定及び判例によれば、正しいものはどれか。

４　ＡがＡＢ間の売買契約を適法に解除したが、ＡからＢに対する甲建物の所有権移転登記を抹消する前に、Ｂが甲建物をＦに賃貸し引渡しも終えた場合、Ａは、適法な解除後に設定されたこの賃借権の消滅をＦに主張できる。

１、２、３は省略

４　誤　　解除後の第三者と、原所有者とは対抗関係に立ち、どちらが先に対抗要件を備えたかで優劣が決する。なお、所有権の対抗要件は所有権の登記であり、借家権の対抗要件は建物の引渡しである。本肢では、Ｆは建物の引渡しを受けているが、Ａは所有権の登記を備えていない。つまり、Ｆが先に借家権の対抗要件を満たしている。したがって、Ａはその賃借権の消滅をＦに主張することはできない。よって、本肢は誤り。

佐伯竜 ＆ 宅建渋谷会　　複製･頒布を禁じます

第６講のまとめ

1.まず、基本論点を正確におさえる

⇒　解除後の第三者→対抗関係（先に登記）
⇒　借家権の対抗要件（建物の引渡し）

2.基本論点を組み合わせた出題

⇒　できればパターンとして覚えてしまう

3.考えうる類題が想定できると、なお良い

⇒　ex.　解除前の第三者、借地権の対抗要件、（取消し前の第三者、取消し後の第三者、時効完成前の第三者、時効完成後の第三者、抵当権の対抗要件…）
⇒　いろいろ考えられるが、初学者はできなくてもかまわない。あくまで理想的な学習という一例。実際は過去問に出てるものに対応できればＯＫ。

【宅建渋谷会】佐伯竜の通信教材

（2016/02/29現在）

通信教材　平成２８年版　宅建【基幹講座】権利関係編
http://shibuyakai.com/takken/dvd9.html

通信教材　平成２８年版　宅建【基幹講座】宅建業法編
http://shibuyakai.com/takken/dvd10.html

お問合せ先
宅建渋谷会事務局
office@shibuyakai.com

複製･頒布を禁じます