

(第三者弁済)借地上の建物賃借人 H17-07-1 <<#370>>

【問】 正誤をつけよ。

Aは、土地所有者Bから土地を賃借し、その土地上に建物を所有してCに賃貸している。Cは、AのBに対する借賃の支払債務に関して法律上の利害関係を有しないので、Aの意思に反して、債務を弁済することはできない。

【答え】 誤り

<<ポイント1>> 第三者の弁済

- 1 債務の弁済は、**第三者もすることができる。**
- 2 弁済をするについて**正当な利益を有する者でない第三者は、債務者の意思に反して弁済をすることができない。**（民法 474 条 1 項、2 項本文）

⇒ 逆に言うと、

<<ポイント2>>

借地上の建物の賃借人はその敷地の地代の弁済について法律上の利害関係を有する（「正当な利益を有する」）と解するのが相当である。（最判昭 63.7.1）

⇒ **債務者(借地権者)の意思に反しても弁済をなすことができる**