

解除前の第三者 H16-09-2 《#356》

【問】 正誤をつけよ。

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。Bが甲建物をDに賃貸し引渡しも終えた後AがAB間の売買契約を適法に、解除した場合、Aはこの賃借権の消滅をDに主張できる。

【答え】 誤り

《ポイント1》 解除の効果

当事者の一方がその解除権を行使したときは、各当事者は、その相手方を原状に復させる義務を負う。ただし、第三者の権利を害することはできない。（民法 545 条 1 項）

⇒ 第三者は、登記などの対抗要件を備えていれば保護される。（最判昭 33.6.14）

《ポイント2》 建物賃貸借の対抗力

建物の賃貸借は、その登記がなくても、建物の引渡しがあったときは、その後その建物について物権を取得した者に対し、その効力を生ずる。（借々法 31 条）