

借地借家法 借地権の対抗力 宅建 H18-13-4 《#588》

【問】 正誤をつけよ。

自らが所有している甲土地を有効利用したいAと、同土地上で事業を行いたいBとの間で、甲土地の賃貸借契約を締結した。甲土地につき、Bが建物を所有して小売業を行う目的で存続期間を30年とする土地の賃貸借契約を締結している期間の途中で、Aが甲土地をCに売却してCが所有権移転登記を備えた場合、当該契約が公正証書でなされていても、BはCに対して賃借権を対抗することができない場合がある。

The diagram shows a flow of land ownership and lease. A (owner) leases land to B (tenant). A house icon is next to B. A star symbol is next to the text '賃借権の対抗力'. Below this, two options are listed: ① 民法 賃借権 and ② 自己名義の建物. To the left, A is shown selling the land to C, with a circled '正誤' (True/False) next to it.

【答え】 正しい

《ポイント1》 不動産賃貸借の対抗力 【★頻出基本】

不動産の賃貸借は、これを登記したときは、その不動産について物権を取得した者その他の第三者に対抗することができる。（民法 605 条）

《ポイント2》 借地権の対抗力 【★頻出基本】

借地権は、その登記がなくても、土地の上に借地権者が登記されている建物を所有するときは、これをもって第三者に対抗することができる。（借地法 10 条 1 項）