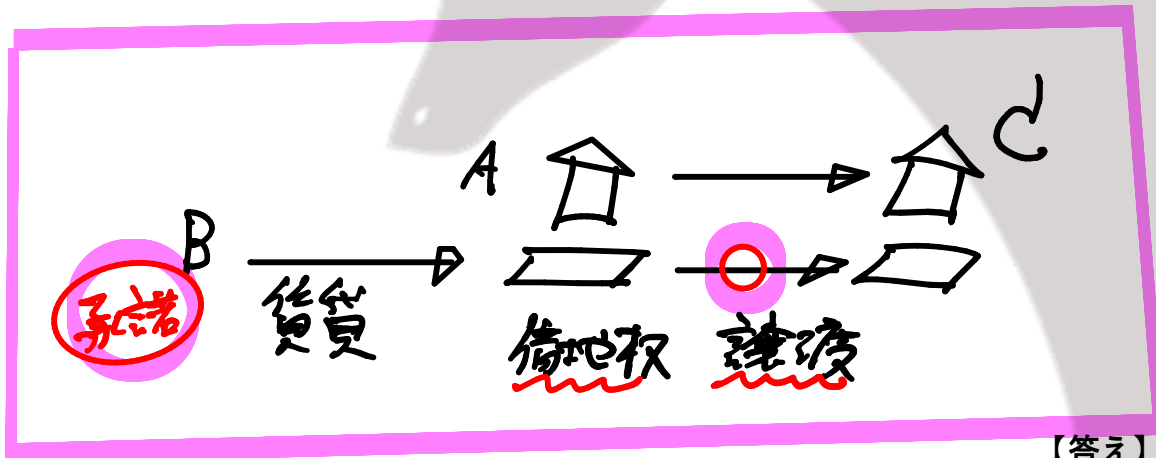


賃借権の譲渡 宅建 H17-13-1 《#728》

【問】 正誤をつけよ。

借地人Aが、甲地所有者Bと締結した建物所有を目的とする甲地賃貸借契約に基づいてAが甲地上に所有している建物と甲地の借地権とを第三者Cに譲渡した。甲地上のA所有の建物が登記されている場合には、AがCと当該建物を譲渡する旨の合意をすれば、Bの承諾の有無にかかわらず、CはBに対して甲地の借地権を主張できる。



【答え】 誤り

《ポイント》 賃借権の譲渡及び転貸の制限 【★基礎必須】

1 賃借人は、賃貸人の承諾を得なければ、その賃借権を譲り渡すことができない。

⇒ 賃借地上の建物の売買契約が締結された場合には、特段の事情のない限り、売主は買主に対し敷地の賃借権をも譲渡したものと認められる。（最判昭 47.3.9）

※ つまり、賃貸人の承諾を要する

2 賃借人が前項の規定に違反して第三者に賃借物の使用又は収益をさせたときは、賃貸人は、契約の解除をすることができる。（民法 612 条）