

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）