

物権変動 宅建 H10-01-1 <<#749>>

【問】 正誤をつけよ。

Aの所有する土地をBが取得したが、Bはまだ所有権移転登記を受けていない。この場合、Aから当該土地を賃借し、その上に自己名義で保存登記をした建物を所有している者は、Bが当該土地の所有権を主張できない相手である。

【答え】 正しい

<<ポイント1>> 不動産に関する物権の変動の対抗要件【★基礎必須】

不動産に関する物権の得喪及び変更は、不動産登記法その他の登記に関する法律の定めるところに従いその登記をしなければ、**第三者に対抗することができない**。（民法 177 条）

⇒ **まだ所有権移転登記を受けていない(B)**は、「**第三者**」に対して土地所有権を主張できない

<<ポイント2>> 借地権の対抗力【★基礎必須】

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）

⇒ **土地の上に登記されている建物を所有している賃借人**は、登記の欠缺を主張する正当な利益を有するので、「**第三者**」に当たる