

**賃借権の譲渡及び転貸の制限 宅建 H05-10-2 <<#862>>**

**【問】 正誤をつけよ。**

AがBから土地を賃借して、建物を建て、その登記をした後、その建物にCの抵当権を設定して、登記をしたが、Aが弁済期に履行しなかったため、Cが抵当権を実行して、Dがその建物を競落した。Dは、競落により建物を取得したのであるから、土地の賃借権も当然に取得し、Bに対抗することができる。

**【答え】 誤り**

**<<ポイント1>> 賃借権の譲渡及び転貸の制限【★基礎必須】**

賃借人は、**賃貸人の承諾**を得なければ、その**賃借権を譲り渡し**、又は**賃借物を転貸**することができない。（民法 612 条 1 項）

⇒ **競落人は、当然に土地の賃借権を対抗できるわけではなく、土地の賃借権の譲渡について、借地権設定者の承諾を得る必要がある**

**<<ポイント2>> 建物競売等の場合における土地の賃借権の譲渡の許可【★基礎必須】**

第三者が**賃借権の目的である土地の上の建物を競売**又は**公売により取得**した場合において、その第三者が賃借権を取得しても借地権設定者に不利となるおそれがないにもかかわらず、**借地権設定者がその賃借権の譲渡を承諾しない**ときは、裁判所は、その**第三者の申立てにより、借地権設定者の承諾に代わる許可**を与えることができる。（借々法 20 条 1 項前段）