

問 44 令和 4 年度 [問 25]



賃貸借契約等

貸主・借主の変更

A は賃貸住宅（以下、「甲住宅」という。）を所有し、各部屋を賃貸に供しているところ、令和 2 年、X 銀行から融資を受けてこの建物を全面的にリフォームした。甲住宅には融資の担保のため X 銀行の抵当権が設定された。B は抵当権の設定登記前から甲住宅の一室を賃借して居住しており、C と D は抵当権の設定登記後に賃借して居住している。この事案に関する次の記述のうち、誤っているものはいくつあるか。なお、各記述は独立しており、相互に関係しないものとする。

ア 賃借権の対抗要件は、賃借権の登記のみである。

イ B が死亡し相続が開始した場合、相続の開始が抵当権の設定登記より後であるときは、相続人は X 銀行の同意を得なければ、賃借権を同銀行に対抗することができない。

ウ A が X 銀行に弁済することができず、同銀行が甲住宅の競売を申し立てた場合、C の賃借権は差押えに優先するため、賃借権を X 銀行に対抗することができる。

エ A が X 銀行に弁済することができず、同銀行が甲住宅の競売を申し立て E がこれを買収した場合、E は、競売開始決定前に甲住宅の部屋を賃借し使用収益を開始した D に対し敷金返還義務を負わない。

1 1つ

2 2つ

3 3つ

4 4つ

■■■〔正解〕 3 ■■■

□□ ア ×

建物賃借権の対抗要件は、賃借権の登記のみではなく、建物賃借建物の引渡しでもよい（借地借家法 31 条）。

□□ イ ×

賃借権と抵当権の優劣は、対抗要件の先後によって決まる。本問の場合には、Bが抵当権設定登記前に甲住宅の一室の引渡しを受けているため、Bは、X銀行に対して賃借権を対抗することができる。したがって、その相続人もX銀行に対して賃借権を対抗することができる。

□□ ウ ×

Cが甲住宅の引渡しを受けたのは抵当権設定登記の後であるから、CはX銀行に対して賃借権を対抗することができない。

□□ エ ○

Dが甲住宅の引渡しを受けたのは抵当権設定登記の後であるから、DはX銀行に対して賃借権を対抗することができない。その結果、Dは、買受人Eにも賃借権を対抗することができないことになるため、Eは、Dに対して賃貸人の義務を負わない。したがって、Eは、Dに対し敷金返還義務を負わない。