

解答例：賃貸人たる地位をAに留保する旨及び当該建物をC
がAに賃貸する旨の合意をしたとき。(40字)

出題テーマ：不動産の賃貸人たる地位の移転

重要度 ☆☆☆ 難易度 ★★

【配点例】

- ・賃貸人たる地位をAに留保する旨の合意 ⇒8点
- ・当該建物をCがAに賃貸する旨の合意 ⇒12点

<解説>

賃貸借契約が結ばれており、民法605条、借地借家法10条又は31条その他の法令の規定による賃貸借契約の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡されたときは、その不動産の賃貸人たる地位は、その譲受人に移転するのが原則です(民法605条の2第1項)。

もっとも、不動産の譲渡人及び譲受人が、賃貸人たる地位を譲渡人に留保する旨「及び」その不動産を譲受人が譲渡人に賃貸する旨の合意をしたときは、賃貸人たる地位は、譲受人に移転しないとされています(同法605条の2第2項1文)。この点を表現できれば、本問は正解できます。

なお、当該建物の譲渡によって、本問のAは当該建物の所有権者ではなくなるため、賃貸人たる地位を譲渡人(A)に留保する合意のみでは足りません。譲受人(C)との当該不動産を賃貸する旨の合意も必要となり、これが本問のポイントです。そして、賃貸人たる地位を譲渡人Aに留保する場合、賃借人Bは「転借人」の立場となります。