問 41　平成 29 年度［問 14］

A

賃貸借契約等

貸主・借主の変更

敷金の承継に関する次の記述のうち、最も不適切なものはどれか。

1　貸主が、建物を借主に引き渡した後、第三者に当該建物を売却し、所有権移転登記を完了した場合、特段の事情がない限り、敷金に関する権利義務は当然に第三者に承継される。

2　建物について抵当権が設定され、その登記がされた後に、当該建物についての賃貸借契約が締結された場合、抵当権が実行され、買受人に建物の所有権が移転すると、敷金に関する権利義務も当然に買受人に承継される。

3　貸主が、建物を借主に引き渡した後、当該建物に抵当権が設定され、抵当権が実行された結果、買受人に当該建物の所有権が移転したときは、敷金に関する権利義務は当然に買受人に承継される。

4　貸主が、建物を借主に引き渡した後、貸主の債権者が当該建物を差し押えたことにより、建物が競売された結果、買受人に当該建物の所有権が移転したときは、敷金に関する権利義務は当然に買受人に承継される。

■■〔正解〕2 ■■

□□ 1 ○

所有者である貸主が借主に建物を引き渡せば、借主は借主の地位についての対抗力を取得する（借地借家法 31 条 1 項）。借主が借主の地位を対抗できる場合、所有権が移転したときには、特段の事情がない限り、貸主の地位は、旧所有者から新所有者に当然承継され（最判昭 39.8.28）、敷金の法律関係は新所有者に引き継がれる（最判昭 44.7.17）。

□□ 2 ×

抵当権設定について登記がなされれば、その後に賃貸借契約が締結された借主の地位は、抵当権に劣後し、買受人にも対抗できない。借主の地位を買受人に対抗できない場合には、買受人は貸主の地位を承継しないため、敷金の法律関係は買受人に引き継がれない。

□□ 3 ○

所有者である貸主が借主に目的物を引き渡せば、その引渡し後に設定された抵当権が実行されたときにも、借主の地位を買受人に対抗することができる（借地借家法 31 条 1 項）。借主の地位を対抗できる場合、競売手続きによって所有権が移転したときには、貸主の地位は、旧所有者から買受人に当然承継され、敷金に関する法律関係は買受人に引き継がれる。

□□ 4 ○

借主の地位は、抵当権者に対するのと同様に、引渡し後に実行された強制執行手続きにおける買受人に対しても対抗することができる。したがって、競売手続きによって所有権が移転したときには、貸主の地位は、旧所有者から買受人に当然承継され、敷金に関する法律関係は買受人に引き継がれる。