

令和4年度弁理士試験論文式筆記試験問題

[民法]

Bは、2021年7月に、**A**所有の土地（以下、本件土地とする）を建物所有目的で賃料を月額20万円とし期間を50年として普通借地で賃借し、その際に**A**に対し敷金として500万円を交付した。**B**は、翌年7月に本件土地に鉄筋3階建ての家屋（以下、本件建物とする）を建築し、翌月に本件建物に**B**名義の登記をして、以来、本件建物に居住している（参照条文参照）。なお、**B**は2032年7月までは**A**に対して賃料を支払っていたが、同年4月分については、同年3月から5月の間に海外旅行に出かけていたため、未払の状態にある。

他方で、**A**は、2032年6月に**C**との間で本件土地の売買契約を締結し、翌月に**C**への移転登記が完了した。

以上の事実を前提として、次の各設問に解答しなさい。なお、各設問はそれぞれ独立した問いである。

【100点】

- (1) **C**は**A**から本件土地を購入する際に、賃貸人の地位の移転について**B**から承諾を得ていなかった。2032年8月に**C**が**B**に対し同月分の賃料と合わせて同年4月分の未払の賃料の支払を求めたが、認められるか。理由を付して論じなさい。
- (2) 本件土地の売買契約の際に**C**は、賃貸人の地位を**A**に留保すること、及び本件土地を**A**に賃貸することを合意した。その後、**A**が度々賃料を支払わなかったため、2040年7月に、**C**は**A**の債務不履行を理由に**A**との賃貸借契約を解除した。これ以降、**B**は本件土地の賃貸借契約を終了して、敷金を返還してもらいたいと思うようになったが、**B**は誰に対して賃貸借契約の合意解除の話し合いをすればよいか。また、賃貸借契約解除後に**B**は誰に対して敷金の返還を求めればよいか。

[参照条文]

借地借家法第10条第1項：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。