

-----  
■□■宅地建物取引士 敷金 2020 年度宅建士試験をふりかえる■□■  
-----

敷金について

通常損耗を賃借人負担とすると違法？

任意規定のため違法ではありません。

【保証金の名目であれば敷金にならない？】

新民法 622 条の 2 第 1 項で敷金を「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃貸人に交付する金銭」と定義付けました。したがって、金銭が「担保する目的」で交付されている限り、その金銭は「いかなる名目によるかを問わず」敷金と評価されます。

【敷金を預けないと賃貸借契約は成立しないの？】

敷金を預託する合意は、賃貸借契約とは別個の契約なので、賃貸借契約の締結により当然に敷金預託の合意がなされるわけではありません。賃貸借契約とは別個の契約なので、敷金契約のみを合意解約することもできます。また、敷金は、賃貸借契約と同時に預託されることが一般的ですが、賃貸借契約締結後に支払う旨の合意も有効です。

【敷金の返還があるまで賃貸物件に居座れるの？】

敷金返還請求権は、賃貸借契約終了時ではなく、契約が終了し、賃借人が賃貸物件を明渡した時に発生します。したがって、賃借人の明渡債務が先履行の関係になり、敷金返還請求権をもって明渡しにつき同時履行の抗弁とすることはできません。

【賃料を払えないときは、賃借人から敷金で相殺できるの？】

敷金返還請求権は契約が終了して明渡しが完了した後に発生するので、契約期間中に、賃借人が、「敷金2カ月分を預けているから、最後の2カ月間は賃料を払いません。」というように、賃料債務との相殺を主張することはできません。

**【預けた敷金は全額返還されるの？】**

契約が終了して明渡しが完了すると、賃借人は敷金の返還を請求することができます。その際、未払いの賃料等、賃貸人に対して敷金により担保される債務を賃借人が負担している場合、敷金はこの債務に当然に充当され、敷金の返還請求権は充当された残額についてのみ発生します。相殺のように、賃貸人が改めて敷金充当の意思表示を必要としません。また、賃借人が、自らの未払いの賃料に敷金を充当する旨を主張することはできません。

**【賃借権が譲渡されると敷金返還請求権は？】**

賃貸人の承諾、または裁判所による許可を得て、適法に賃借権を譲渡した賃借人は、賃貸借関係から離脱するので、それ以降、賃貸借に基づく債務を負うことはありません。また、賃貸人は承諾の前提として敷金を改めて差し入れる旨の合意を譲受人に求めることができるので、特段の合意のない限り、敷金関係が譲受人に承継されることはありません。

したがって、敷金によって担保されるべき債務は、賃貸借が譲受人と賃貸人との間で継続する場合であっても、この時点で確定され、敷金による充当が生じます。

**【不動産が売却されて賃貸人が変更になったら？】**

賃借物の譲渡にともなって賃貸人の地位が移転した場合には、原則として、敷金に関する権利義務も承継され、賃借人は新賃貸人に対して敷金の返還を請求できます。

**【敷金から消毒費用を控除する特約は有効？】**

消費者契約である居住用建物の賃貸借契約に付されたいわゆる敷引特約（明渡しの時に賃借人の債務のいかんにかかわらず一定の額を控除する合意）は、賃借人が社会通念上通常の

使用をした場合に生ずる損耗や経年により自然に生ずる損耗の補修費用として通常想定される額、賃料の額、礼金等他の一時金の授受の有無およびその額等に照らし、敷引金の額が高額に過ぎると評価すべきものであるときは、当該賃料が近傍同種の建物の賃料相場に比して大幅に低額であるなど特段の事情のない限り、無効となります。

-----  
■□■過去問題にチャレンジ!■□■  
-----

【問 題】 建物の賃貸借契約が期間満了により終了した場合における次の記述のうち、民法の規定によれば、正しいものはどれか。なお、賃貸借契約は、令和2年7月1日付で締結され、原状回復義務について特段の合意はないものとする。(2020年度問4)

- 1 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合、通常の使用及び収益によって生じた損耗も含めてその損傷を原状に復する義務を負う。
- 2 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷がある場合、賃借人の帰責事由の有無にかかわらず、その損傷を原状に復する義務を負う。
- 3 賃借人から敷金の返還請求を受けた賃貸人は、賃貸物の返還を受けるまでは、これを拒むことができる。
- 4 賃借人は、未払賃料債務がある場合、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てるよう請求することができる。

正解：1

1× 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負います（民法621条）。したがって、通常の使用及び収益によって生じた損耗は含みません。通常損耗が生ずることは賃貸借契約の締結時に当然に予定されており、通常は減価償却費や修繕費等の必要経費を折り込んで賃料

の額が定められているものであって、通常損耗の回復が賃借人の原状回復義務に含まれるとすると、賃借人にとって予期しない特別の負担を課されることになるからです（最判平成17年12月16日）。

2× 賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負うのが原則ですが、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときはその義務を免れます（民法621条）。したがって、賃借人の原状回復義務は、その帰責事由の有無にかかわります。

3○ 賃貸人は、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたときに、その受け取った敷金の額から賃貸借に基づいて生じた賃借人の賃貸人に対する金銭の給付を目的とする債務の額を控除した残額を返還しなければなりません（民法622条の2）。つまり、賃貸物の明渡後に敷金返還債務が発生するので、両者の関係は同時履行の関係に立ちません。なお、敷金契約は賃貸借契約に従たる契約ではあっても別個の契約であるため、建物明渡しと敷金返還は対価的な債務関係にはないことや、建物明渡債務と敷金返還債務には著しい価値の差があること等も、同時履行とすべきでない理由となります。したがって、賃貸人は、賃貸物の返還を受けるまで、敷金の返還を拒むことができます。

4× 賃貸人は、賃借人が賃貸借に基づいて生じた金銭の給付を目的とする債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができますが、賃借人の側から、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することはできません（民法622条の2第2項）。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

スキマ時間におススメ！

★宅建過去問アプリダウンロード（有料：370円）

Ken ビジネススクール代表：田中謙次監修の宅建過去問アプリ

<https://owners-age.com/star-takken/application/>

■この時期Ken ビジネススクールのお薦め講座は...

・宅建士直前合宿（全科目）

宅建本試験 1週間前に実施する全範囲の頻出分野をマスターし、短期間で合格圏内に自分をグレードアップするための講座です。※本講座の対象は、2020年の12月27日の宅建士試験対策の内容で、実施します。

<https://ken-bs.co.jp/kojin-takkenkouza-annai-tyokuzengassyuku.html>

・宅建士ヤマ当て模試（1回分）+前日やるべき講座

宅建前日やるべき講座は、宅建試験前日に「ヤマ当て模擬試験」を受験して得点力と試験に出そうな項目を確認したうえで、まとめ講義で頻出の出題範囲すべてを総復習し、改正点・新判例を含めた出題予想とヤマ当てをする超短期集中講座です。

<https://ken-bs.co.jp/kojin-takkenkouza-annai-zenjitukoza.html>

-----  
■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■  
-----

こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧ください。

<https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine.html>

尚、次回号の配信は 11月27日（金）の予定です。

-----  
■□■ お知らせ ■□■  
-----

<新型コロナウイルスに関する弊社対応につきまして>

新型コロナウイルスの感染増加及び政府の緊急事態宣言の検討を受けまして、弊社では、原則として、2020年4月8日以降、全社員・スタッフ・講師につき、当面の間、自宅勤務およびリモートワーク・テレワークにて対応とさせていただくことになっております。

通常対応の目処が立ちましたら、再度ご連絡をさせていただきます。皆さまには、ご迷惑をお掛けいたしますが、ご理解とご協力の程、宜しくお願い申し上げます。

みなさまのご健康を心よりお祈り致します。

\*\*\*\*\*

株式会社Kenビジネススクール

不動産ビジネス研修事業部 宅建士講座運営 Section

〒160-0022

東京都新宿区新宿 2-5-12

FORECAST 新宿 AVENUE4F（受付 6F）

TEL：03-6685-8532

FAX：03-6733-8531

★受付窓口対応時間：平日 10：00～18：00

土日祝日はお休みとなります。

mailto:[Email%3Ainfo@ken-bs.co.jp](mailto:Email%3Ainfo@ken-bs.co.jp)

<http://www.ken-bs.co.jp/>

\*\*\*\*\*

Ken ビジネススクールは、不動産取引を専門とする教育機関です。

Ken ビジネススクールでは、

- ・宅建士登録講習（5問免除講習）の実施（国土交通省指定）

⇒[https://www.ken-bs.co.jp/index\\_touroku-kousyu.html](https://www.ken-bs.co.jp/index_touroku-kousyu.html)

- ・宅建士登録実務講習（合格後の実務研修）の実施（国土交通省指定）

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

- ・宅建試験の受験指導

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

- ・賃貸不動産経営管理士試験の受験指導

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/chintaikanri.html>

- ・企業研修プロデュース

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/houjin.html>

- ・書籍の研究開発・出版

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/syoseki-annai.html>

を中心に運営しております。