
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■ 敷金 ■□■

(質問) 敷金返還を受けるまで家屋に居座れるの？

(回答) 同時履行の抗弁も留置権も行使できません。

(記事内容)

【敷金って何？】

敷金とは、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をいいます。

【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け渡した時に発生します。

したがって、賃借人の明け渡し債務が先履行の関係になり、敷金返還請求権をもって明け渡しにつき同時履行の抗弁とすることはできません。

同時履行の関係を肯定することは、家屋の明け渡しまでに賃貸人が取得することのある一切の債権を担保することを目的とする敷金の性質にも適合するとはいえません。

さらに、賃借人は賃貸人に対し敷金返還請求権をもって家屋につき留置権を取得する余地もないとするのが判例です（最判昭和49年9月2日）。

【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せん。

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。

【賃貸物件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。

(過去問題にチャレンジ!)

【問題】 次の1から4までの記述のうち、民法の規定、判例及び下記判決文によれば、正しいものはどれか。(2021年度問1)

(判決文)

賃貸人は、特別の約定のない限り、賃借人から家屋明渡を受けた後に前記の敷金残額を返還すれば足りるものと解すべく、したがって、家屋明渡債務と敷金返還債務とは同時履行の関係にたつものではないと解するのが相当であり、このことは、賃貸借の終了原因が解除(解約)による場合にあっても異なるところはないと解すべきである。

- 1 賃借人の家屋明渡債務が賃貸人の敷金返還債務に対し先履行の関係に立つと解すべき場合、賃借人は賃貸人に対し敷金返還請求権をもって家屋につき留置権を取得する余地はない。
- 2 賃貸借の終了に伴う賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務とは、1個の双務契約によって生じた対価的債務の関係にあるものといえる。
- 3 賃貸借における敷金は、賃貸借の終了時点までに生じた債権を担保するものであって、賃貸人は、賃貸借終了後賃借人の家屋の明渡しまでに生じた債権を敷金から控除することはできない。
- 4 賃貸借の終了に伴う賃借人の家屋明渡債務と賃貸人の敷金返還債務の間に同時履行の関係を肯定することは、家屋の明渡しまでに賃借人が取得する一切の債権を担保することを目的とする敷金の性質にも適合する。

正解：1

- 1○ 問題文のとおりです。
- 2× 敷金返還債務と家屋明渡しは異なる契約から生じる債務です。
- 3× 明渡時までの債務をカバーします。
- 4× 適合し

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次