
■□■ 賃貸不動産経営管理士 ■□■

■□■ 敷金 ■□■

(質問) 賃貸借契約中に敷金返還請求権を差し押さえられたら？

(回答) 契約期間中は請求権自体が発生しません。

(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。

【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。

【クリーニング費用を敷金から差し引く特約は有効？】

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

いかに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。

（チャレンジ！）

【問 題】 敷金に関する次の記述のうち、誤っているものの組合せはどれか。（2020 年度問 20）

ア 借主は、不払賃料額の弁済に敷金を充てるよう貸主に請求することはできない。

イ 賃貸借契約継続中に敷金返還請求権が差し押えられた場合、貸主は、速やかに敷金相当額を差押債権者に支払わなければならない。

ウ 敷金は、原状回復とされている借主の毀損・汚損に対する損害賠償も担保する。

エ 貸主 A が賃貸物件を第三者 B に譲渡する際、賃貸人たる地位を A に留保する旨、AB 間で合意すれば、貸主の地位は A に留保され、A は敷金返還義務を負う。

1.ア、イ 2.ア、ウ 3.ウ、エ 4.イ、エ

正解：4

ア ○ 借主からは、不払賃料額の弁済に敷金を充てるよう貸主に請求することはできません

(民法 622 条の 2 第 2 項)。

イ × 貸主は、賃貸借契約が終了して敷金返還請求義務が発生するまでは、敷金相当額を差押債権者に支払う必要がありません (民法 622 条の 2 第 1 項)。

ウ ○ 敷金が担保する借主の債務について、原状回復とされている借主の毀損・汚損に対する

損害賠償も含まれます (民法 622 条の 2、最判昭和 48 年 2 月 22 日)。

エ × 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、譲受人に移転しません

(民法 605 条の 2 第 2 項)。

本問の場合、賃貸人たる地位を A に留保する旨は AB 間で合意していますが、賃貸物件を B が A に賃貸する旨の合意をしていないので、賃貸人の地位は A に留保されません。

したがって、敷金返還義務は A ではなく B が負うこととなります。

以上により、イとエが誤りで、正解は 4 となります。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次