

【★★賃管士メールマガジン 2022-9号★★】を配信いたします。

■□■ 賃貸不動産経営管理士 ■□■

■□■ 敷金 ■□■

(質問)借主も敷金での充当を請求できる？

(回答) 借主からの請求はできません

(記事内容)

【敷金ってなに】

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。

もちろん、自らの不払賃料に敷金を充当する旨を主張することもできません。

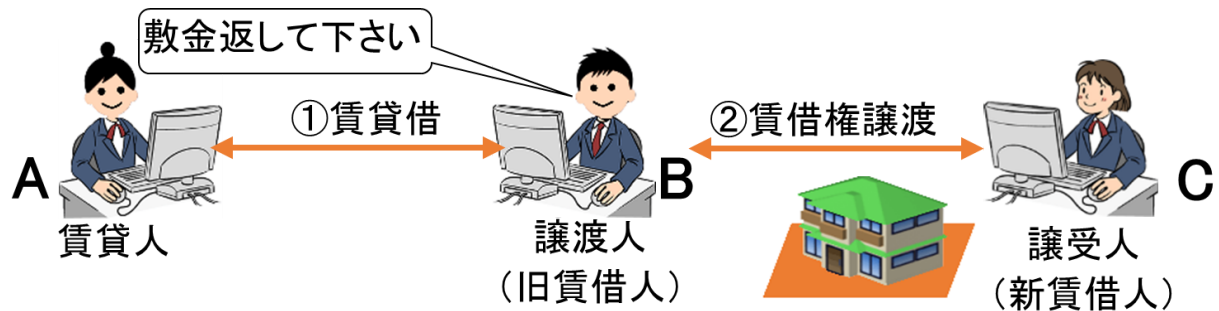
【預けた敷金は全額返還されるの？】

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？】

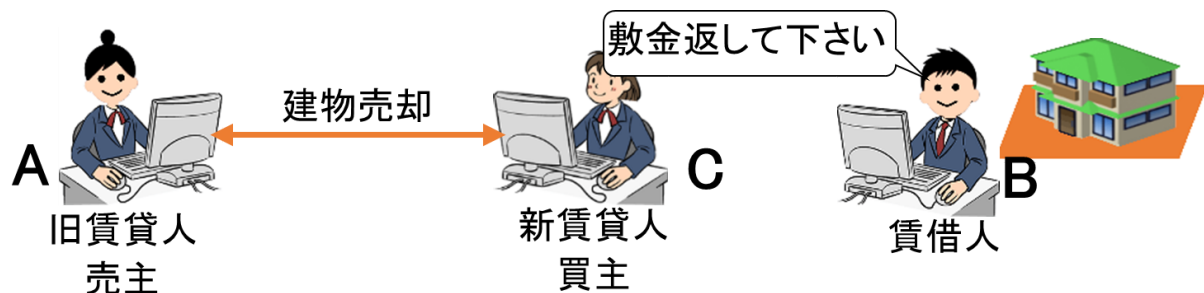
賃貸人の承諾、または裁判所による許可を得て、適法に賃借権を譲渡した賃借人は、賃貸借関係から離脱するので、それ以降、賃貸借に基づく債務を負うことはありません。また、賃貸人は承諾の前提として敷金を改めて差し入れる旨の合意を譲受人に求めることができるので、特段の合意のない限り、敷金関係が譲受人に承継されることはありません。

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。



【敷引特約が無効になることが？】

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。

（過去問にチャレンジ）

【問 題】敷金に関する次の記述のうち、最も適切なものはどれか。（2021問20）

- 1 貸主は、建物明渡し後でなければ、敷金を未払賃料に充当することはできない。
- 2 敷金は、賃貸借契約上の債務を担保するための金銭であるから、貸主との合意があっても賃貸借契約の締結後に預け入れることができない。

- 3 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当該第三者に承継される。
- 4 賃貸借契約が終了し、建物が明け渡された後、借主が行方不明となったことにより、借主に対し敷金の充当の通知ができない場合、貸主は敷金を未払賃料や原状回復費用に充当することができない。

正解:3

- 1× 建物明渡し後でなければ敷金を未払賃料に充当することができないではありません。
- 2× 貸主と借主とで敷金預け入れ時期に関する合意があれば、賃貸借契約締結後に敷金を預け入れることも可能です。
- 3○ 問題文のとおりです（民法605条の2、最判昭和44年7月17日）。
- 4× 貸主は敷金充当の意思表示を要しないと解されており、借主が行方不明で通知ができない場合であっても、貸主は敷金充当が可能です（大判昭和10年2月12日）。

筆: Ken ビジネススクール代表 田中謙次
次回号の配信は5月13日(金)の予定です。