

第8問	民法	敷金	司法試験R4-26
-----	----	----	-----------

〔第8問〕

AがBからその所有する甲建物を賃借してBに敷金を交付した場合に関する次のアからオまでの各記述のうち、判例の趣旨に照らし正しいものを組み合わせたものは、後記1から5までのうちどれか。

- ア. Bは、Aが賃料を支払わない場合、未払賃料額が敷金額の範囲内であっても、Aが甲建物に備え付けた動産について先取特権を行使することができる。
- イ. Aは、賃貸借契約の存続中、Bに対して、賃料債務の弁済に敷金を充てるよう請求することができる。
- ウ. Aは、賃貸借契約が終了したときは、敷金が返還されるまで甲建物を留置することができる。
- エ. Aが賃借権をCに適法に譲渡したときは、AはBに対して敷金の返還を請求することができる。
- オ. BがCに甲建物を譲渡し、Cが賃貸人たる地位を承継した場合において、AがBに対して賃貸借契約上の未履行の債務を負担していたときは、敷金はその債務の弁済に充当され、残額があれば、その返還に係る債務がCに承継される。

1. ア ウ 2. ア オ 3. イ ウ 4. イ エ 5. エ オ

第8問	民法	敷金	正解 5
-----	----	----	------

ア誤り。本記述は、未払賃料額が敷金額の範囲内であっても先取特権を行使することができるとしている点で、誤っている。

316条。賃貸人は、622条の2第1項〔注：敷金〕に規定する敷金を受け取っている場合には、その敷金で弁済を受けない債権の部分についてのみ先取特権を有する。その趣旨は、他の債権者とのバランスに配慮する点にある。

イ誤り。本記述は、賃貸借契約の存続中、賃料債務の弁済に敷金を充てるよう請求することができるとしている点で、誤っている。

622条の2第2項後段。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る。この場合において、賃借人は、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ができない。

その趣旨は、敷金は賃貸人の債権の担保であり、敷金からの弁済充当による債権回収は、債権者たる賃貸人の権利といえる点にある。

ウ誤り。本記述は、敷金が返還されるまで甲建物を留置することができるとしている点で、誤っている。

622条の2第1項1号。622条の2第1項柱書は、「賃貸人は、敷金…を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、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らない。」と規定し、同条項1号は、「賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。」と規定している。

したがって、敷金返還請求権は、賃貸借契約の終了時ではなく、賃貸物の返還時に発生する。

その趣旨は、賃貸借契約の終了から明渡しまでの間に発生した損害賠償債権も敷金によって担保される点にある。

よって、賃借人Aの甲建物明渡債務が賃貸人Bの敷金返還債務に対して先履行の関係に立つ本記述においては、AはBに対して敷金返還請求権をもって甲建物につき留置権を取得する余地はない。

エ正しい。622条の2第1項2号により、本記述は正しい。

622条の2第1項柱書は、「賃貸人は、敷金…を受け取っている場合において、次に掲げるときは、賃借人に対し、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らない。」と規定し、同条項2号は、「賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。」と規定している。

その趣旨は、仮に敷金の承継を肯定すると、旧賃借人は、自らの敷金でもって新賃

借人の債務を担保することになってしまい、このような事態は、旧賃借人の予期に反した不利益を被らせる結果となって妥当ではないという点にある。

オ正しい。最判昭44.7.17は、「建物の所有権移転に伴い賃貸人たる地位に承継があつた場合には、旧賃貸人に差し入れられた敷金は、賃借人の旧賃貸人に対する未払賃料債務があればその弁済としてこれに当然充当され、その限度において敷金返還請求権は消滅し、残額についてのみその権利義務関係が新賃貸人に承継される」としている。判例の結論に賛成する学説は、その理由として、このような賃貸借継続中における債務の弁済充当を認めないと、旧賃貸人の賃借人に対する債権が確保されないことになってしまい、旧賃貸人の利益ないし期待を不当に害することになるということを挙げている。
したがって、本記述は正しい。

以上により、正しい記述はエとオであり、したがって、正解は肢5となる。

【MEMO】