



敷金

08-1 敷金

図表 敷金

	内容
意義	敷金とは、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う（622条の2第1項柱書かつこ書）。したがって、賃貸借の終了後、目的物の明渡義務履行までに生ずる賃借人の債務を控除して残額が返還される。
敷金返還請求権の発生時期	敷金返還請求権は、賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたときに発生する（622条の2第1項1号明渡時説）。したがって、賃借人は、敷金の返還を請求するには、まず建物を明け渡さなければならず、賃借人の目的物返還義務と賃貸人の敷金返還債務とは、同時履行の関係に立たない（最判昭49.9.2）。
敷金の充当	賃貸人は、賃借人が賃料債務等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（622条の2第2項前段）。これに対して、賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充ててることを請求することができない（622条の2第2項後段）。
敷金返還請求の相手方	<p>(1) 賃貸人の地位が移転した場合</p> <p>ア 賃貸借契約存続中</p> <p>①不動産の賃借人が賃借権の対抗要件を備えた場合において、その不動産が譲渡された場合（605条の2第1項）、②賃貸人の地位を移転する合意に基づき賃貸人たる地位が移転した場合（605条の2第2項・605条の3）には、敷金の返還に係る債務は、新賃貸人に承継される（605条の2第4項）。ただし、承継される額は、旧賃貸人に対する債務額を控除した残額である（最判昭44.7.17）。</p> <p>イ 賃貸借契約終了後明渡し前</p> <p>賃貸借終了後明渡し前に、目的不動産の所有権が移転した場合には、敷金に関する権利義務は、旧所有者と新所有者の合意のみでは新所有者に移転しない（最判昭48.2.2）。</p> <p>(2) 賃借人の地位が移転した場合</p> <p>土地賃借権が賃貸人の承諾を得て旧賃借人から新賃借人に移転された場合であっても、敷金に関する敷金交付者の権利義務関係は、敷金交付者において賃貸人との間で敷金をもって新賃借人の債務の担保とすることを約しまたは新賃借人に対して敷金返還請求権を譲渡するなど特段の事情のない限り、新賃借人に承継されない（最判昭53.12.22）。</p> <p>したがって、賃借人が適法に賃借権を譲り渡したときは、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（622条の2第1項2号）。</p>

08-2 留置権

図表 牽連性

判例が肯定したもの	判例が否定したもの
<p>① 費用償還請求権 賃借人が借りている建物に必要な費・有益費を加えた場合、費用のみならず建物全体を留置できる（最判昭14.4.28）。</p> <p>② 建物買取請求権 建物買取請求権に基づく代金債権を被担保債権として、建物を留置し、その反射的效果として土地も留置することができる（大判昭18.2.18）。</p> <p>③ 譲渡担保事例 譲渡担保権設定者は、譲渡担保権の実行として譲渡された不動産を取得した者からの明渡請求に対し、譲渡担保権者に対する清算金支払請求権を被担保債権とする留置権を主張することができる（最判平9.4.11）。</p>	<p>① 造作買取請求権 造作買取請求権に基づく代金債権を被担保債権として建物を留置することはできない（最判昭29.1.14）。</p> <p>② 敷金返還請求権 敷金返還請求権を被担保債権として建物を留置することはできない（最判昭49.9.2）。</p> <p>③ 二重譲渡事例 不動産が二重売買され、第二買主が先に所有権移転登記を経由したため、第一買主が所有権を取得できなくなったことにより、売主に対し取得した履行不能による損害賠償債権を被担保債権として不動産を留置することはできない（最判昭43.11.21）。</p> <p>④ 他人物売買事例 他人の物の売買による買主が、その物の真の所有者から返還請求を受けた場合に、売主の債務不履行に基づく損害賠償債権を被担保債権として他人の物を留置することはできない（最判昭51.6.17）。</p>