

平成 24 年 9 月 25 日

## 敷金について

日本弁護士連合会/司法制度調査会

法制審議会民法（債権関係）部会

バックアップ会議 有志

弁護士 根岸 清一 弁護士 矢吹 徹雄

弁護士 斉藤 芳朗 弁護士 児玉 隆晴

弁護士 黒木 和彰 弁護士 丸山 裕一

弁護士 泉原 智史 弁護士 小松 達成

### 1. < 敷金の定義 >

「敷金」とは、[その名目の如何を問わず、]不動産を目的とする賃貸借契約に関し、賃借人の賃貸人に対する賃料債務その他一切の賃貸借契約による債務を担保する目的で、賃借人から賃貸人に交付される金銭であって、賃貸借契約の終了する際に、賃貸人から賃借人に[利息を付すことなく]返還されるべきものをいう。

〔補足説明〕

#### (1) 対象となる賃貸借

敷金を巡る判例は不動産を中心に形成されてきたことから、対象は、不動産の賃貸借において授受される敷金に限定することが適切と考えられます。

#### (2) 「敷金」以外の名目の金銭

不動産を目的とする賃貸借契約に関し、「敷金」の他、「礼金」、「権利金」、「保証金」、「建設協力金」といった名目の金銭の授受がなされることがあります。

このうち、「礼金」や「権利金」は、通常、「返還されるべきもの」ではないため（あるいは、「賃借人の賃料債務その他の賃貸借契約による債務を担保する目的で」交付される金銭ではないため）、本定義によれば、本書で提案する規律の対象外となります。また、通常の「建設協力金」も同様に、本定義によれば、本書で提案する規律の対象外となります。

これに対し、「保証金」については、取引実務上、「敷金」との使い分けが必ずしも明確ではなく、「敷金」と同趣旨の性格の金銭として授受されることもあります。そのような性格の金銭として授受される場合には、当事者間で「保証金」名目で授受され

る金銭であっても、「敷金」の規律を及ぼすことが適切と考えられます。本定義は、「敷金」と同趣旨の性格の金銭として授受される場合には、「保証金」名目の金銭についても、本書で提案する規律を及ぼすことを企図するものです。なお、その趣旨を明確にするため、「その名目の如何を問わず、」という文言を規定することも考えられます。

### (3) 敷引特約

賃借人から賃貸人に交付される敷金のうち一定額を返還しないという特約(いわゆる敷引特約)が付されることがあります。敷引特約が付される場合であっても、本定義によれば、基本的には本書で提案する規律に服すると言えます。但し、極端に賃貸人に有利な敷引特約が付された敷金については、本定義のうち「返還されるべきもの」であること(あるいは、「賃借人の賃料債務その他の賃貸借契約による債務を担保する目的」)が否定される可能性があると考えられます。

### (4) 利息

一般に、賃貸借契約上、敷金には利息を付さない旨の規定が置かれます。当事者間の特約で利息を付すことも可能と解されますが、そのように敷金に利息が付される場合、本書で提案する規律をそのままの形で適用することが可能かについて疑義がありますので、敷金とは利息を付さない金銭であることを本定義で明らかにしています。もっとも、この点については、あえて規定する必要はないという考え方もあり得ると思われれます。

### (5) 敷金の法律的構成

敷金の法律的構成については、債権質説と停止条件付返還債務をともなう金銭所有権移転説が代表的な学説であると説明されています(注<sup>1</sup>)。しかし、民法の規定でその点を明らかにする必要は必ずしもないと考えられます。

## 2. < 敷金の返還 >

賃貸人は、賃貸借契約の終了後、目的不動産の明渡し完了した時点で、賃借人に対して敷金を返還しなければならない。但し、目的不動産の明渡しの時点において賃借人の賃貸人に対する賃料債務その他の賃貸借契約による債務があれば、当該返還されるべき敷金の額から当該債務の額が当然に控除され、当該控除される敷金は当該債務の弁済に充当される。

<sup>1</sup> 幾代通・広中俊雄編『新版 注釈民法(15) 債権(6) 増補版』(有斐閣、平成8年)319頁〔石外克喜執筆〕。

〔補足説明〕

(1) 敷金の返還請求権の発生時期

判例法理（注<sup>2</sup>）の明文化の観点から、本2.の本文で、敷金の返還請求権は、目的不動産の明渡しの時点で発生するものとしています。これによると、判例と同じく、賃貸人の敷金の返還債務と賃借人の目的不動産の明渡債務とは同時履行の関係に立たないことになり、また、賃借人の賃貸人に対する敷金の返還請求権は、賃貸借契約の終了後であっても、目的不動産の明渡し完了するまで発生しないことになります。

(2) 敷金の当然控除・充当

本2.の但し書きで、判例と同じく、目的不動産の明渡しの時点で残存する、賃借人の賃料債務その他の債務は、敷金から当然に控除されるものとしています。なお、本2.の但し書きでは、賃貸人から賃借人に敷金を返還しなければならないとの規定（本2.の本文）を受け、残存債務があれば、返還されるべき敷金の額から当然に控除されることを示しています。更に、その場合における債権債務関係を明確にするという観点からは、敷金のうち控除された額が残存債務の弁済に充当される旨を明記することも考えられます。〔 〕内の文言はその趣旨を示すものです。

3. < 賃貸借契約の存続中における敷金の効力 >

- 3.1 賃借人が賃貸人に敷金を交付している場合、賃借人の賃貸人に対する賃料債務その他の賃貸借契約による債務の不履行があれば、賃貸人は、敷金を当該債務の弁済に充当することができる。〔このとき、賃貸人は、賃借人に対し、当該充当された額に相当する額の金銭につき、敷金として交付を求めることができる。〕
- 3.2 賃借人が賃貸人に敷金を交付している場合、賃借人の賃貸人に対する賃料債務その他の賃貸借契約による債務の履行期が到来したとしても、賃借人は、賃貸人に対して、敷金を当該債務の弁済に充当することができない。

〔補足説明〕

本3.では、賃貸借契約の存続中における敷金の効力として一般に理解されているものを示しています。

3.1に関し、〔 〕内は、当該充当をしたとき、賃貸人が賃借人に敷金減少分の補填を請求できる旨を明らかにしています。取引実務上、敷金の交付を定める不動産の賃貸借契約では、補填を義務づける規定が置かれることが通常です。そのような取引実務

<sup>2</sup> 最判昭和48年2月2日民集27巻1号80頁、最判昭和49年9月2日民集28巻6号1152頁等。

を反映するのであれば、補填を義務づける規定を置くことに合理性があるとも考えられます。他方で、賃借人にこのような義務があるか否かは、「当事者の意思解釈の問題である」としつつ、「特段の意思表示なきかぎりは、」このような「敷金差入債務（差入後の減少分補填義務）はないと見るべき」という有力な見解（注<sup>3</sup>）もあるところです。そこで、民法上のデフォルト・ルールとしては、充当したときに、賃貸人は減少分の補填を請求できる旨を明らかにすることを提案するものです。かかる規定を置くか否かについては、慎重な検討が必要と思われます。

なお、敷金の中心的な効力が、賃貸借契約が終了した後の当事者間の債権債務関係における賃貸人の賃借人に対する債権の担保であるという考え方に立ち、民法上のデフォルト・ルールとしては、賃貸借存続期間中における敷金の充当を否定すべき（即ち、3.1の規律を置くべきでない。）という意見もあります。

#### 4. < 敷金返還債務の承継 >

4.1 賃貸借の目的不動産の所有権移転に伴い旧所有者から新所有者に賃貸人たる地位が承継された場合において、賃借人が旧所有者に敷金を交付していたときは、当該敷金の返還債務は[賃借人の承諾を要することなく]当然に新所有者に承継される。[但し、目的不動産の所有権移転の時点において賃借人の賃貸人に対する賃料債務その他の賃貸借契約による債務があれば、敷金は当該債務の弁済に当然に充当され、その限度において敷金返還請求権は消滅し、その残額についてのみその権利義務関係が承継される。]

4.2 （敷金返還債務が新所有者に当然に承継された場合における旧所有者の責任）  
部会資料 45（民法（債権関係）の改正に関する論点の検討（17））13頁の甲案/乙案

#### 〔補足説明〕

本4.は、賃貸借の目的不動産の所有権移転に伴い旧所有者から新所有者に賃貸人たる地位が承継された場合における敷金返還債務の承継について規律するものです。

なお、所有権の移転に伴う承継時に未払債務があるときは、判例法理（注<sup>4</sup>）では、敷金は、その弁済として当該債務に当然に充当され、残額についてのみその権利義務関係が承継されると解されています。もっとも、実務では、目的不動産の所有権移転時に未払債務が存在しても、敷金全額を承継するものとし、未払債務は旧所有者と賃借人との間で清算する旨を合意するか、又は、未払債務に対応する債権を旧所有者から

<sup>3</sup> 幾代通「敷金」『総合判例研究叢書 民法(1)』（有斐閣、昭和31年）157頁。

<sup>4</sup> 最判昭和44年7月17日民集23巻8号1610頁等。

新所有者に譲渡するのが通例です。そこで、この点の判例法理は明文化しないとする考え方もありうるところから、[ ]で表示しています。

旧所有者の責任については、既に部会資料 45(民法(債権関係)の改正に関する論点の検討(17))13頁以下で詳細に問題点が検討され、部会でも審議されているため、ここでは本文の提示のみに留めます。

以 上