

敷金 宅建 H15-11-1 《#579》

【問】 正誤をつけよ。

借主Aは、B所有の建物について貸主Bとの間で賃貸借契約を締結し、敷金として賃料 2 カ月分に相当する金額をBに対して支払ったが、当該敷金についてBによる賃料債権への充当はされていない。賃貸借契約が終了した場合、建物明渡しと敷金返還とは同時履行の関係に立たず、Aの建物明渡しはBから敷金の返還された後に行えばよい。

【答え】 誤り

《ポイント》 敷金 【宅建 ★基本頻出】

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。

— 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。（民法 622 条の 2 第 1 項 1 号）

⇒ 建物の返還を受けた後、敷金を返還する（同時履行の関係に立たない）

同時履行の関係に	
立つ	立たない
<ul style="list-style-type: none"> <li>・売主の物の引渡し(登記)と、買主の代金支払い</li> <li>・取消し・解除による原状回復義務</li> <li>・受取証書の交付と、弁済</li> <li>・請負人の完成物の引渡しと、注文者の報酬支払い</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>・賃借家屋の明渡しと、敷金の返還</li> <li>・抵当権抹消手続と、弁済</li> <li>・債権証書の返還と、弁済</li> </ul>