

**敷金の承継 宅建 H15-11-4 <<#603>>****【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か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後、Aが建物を明け渡す前に、Bが建物をEに譲渡した場合、BE間でEに敷金を承継させる旨を合意したとき、敷金に関する権利義務は当然にEに承継される。

**【答え】 誤り****<<ポイント>> 敷金の承継【★基礎必須】**

- ① **賃貸人たる地位の移転** ⇒ 敷金返還債務は、旧賃貸人から**新賃貸人に移転する**
- ② **賃借権の譲渡** ⇒ 旧賃借人の敷金は、**新賃借人に承継されない**
- ③ **賃貸借終了後明渡前に、目的不動産の所有権が移転した場合は、敷金に関する権利義務は、譲渡人と譲受人の合意のみでは譲受人に承継されない。**（最判昭 48.2.2）