

賃貸借 敷金 宅建 H20-10-4 <<#670>>

【問】 正誤をつけよ。

Aは、自己所有の甲建物(居住用)をBに賃貸し、引渡しも終わり、敷金 50 万円を受領した。甲建物の抵当権者がAのBに対する賃料債権につき物上代位権を行使してこれを差し押さえた場合においても、その賃料が支払われないまま賃貸借契約が終了し、甲建物がBからAに明け渡されたときは、その未払賃料債権は敷金の充当により、その限度で消滅する。

【答え】 正しい

<<ポイント1>> 敷金【★基礎必須】

2 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。(民法 622 条の 2 第 2 項前段)

<<ポイント2>> 【発展】

抵当権者が明渡し前に賃料債権を差し押さえたとしても、当該賃貸借契約が終了し、目的物が明け渡されたときは、賃料債権は、敷金の充当によりその限度で消滅する。

(最判平 14.3.28)