

民法改正と敷金

従来、民法には敷金に関する規定はありませんでしたが今回の改正では下記条文が新たに追加されました。

第四款 敷金 (新設)

第 622 条の二①賃借人は、敷金 (いかなる名目によるかを問わず、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。以下この条において同じ。) 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。

- 一 賃貸借が終了し、かつ、賃貸物の返還を受けたとき。
- 二 賃借人が適法に賃借権を譲り渡したとき。

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。この場合において賃借人は、賃貸人に対し、敷金をその債務の弁済に充てることを請求することができない。

これも従来判例を明文化したものです。

ただ、今後「保証金」という名目で敷金と異なる効力を持った契約をする場合は、その内容を明記しない限り「敷金」として扱われることに注意する必要があります。