

3. 賃貸借の終了と転貸借



転貸借契約は賃貸借契約を基礎としているので、A B間の契約がBの債務不履行により解除された場合、Aはその解除をCに対抗することができる（Cに出ていけといえる）。

しかし、AとBが賃貸借契約を合意解除しても、Aはその解除をCに対抗することができない（Cに出ていけといえない）。

4 敷金

1. 敷金とは

賃貸借契約締結時に、賃借人が賃貸人に支払うもので、賃貸借終了後に返還することを前提としている金銭である。賃借人が賃料不払いなどの債務不履行をする場合に備えてあらかじめ賃貸人が預かっておくお金、と思えばよい。

2. 敷金返還の時期

契約が終了すると、敷金は賃借人に返還されるが、その時期は目的物の明渡し後である。つまり、敷金の返還と目的物の明渡しは同時履行の関係に立たない。

3. 敷金の承継

(1)賃貸人が変更した場合

ケーススタディ 40

AとBが賃貸借契約を結び、BはAに敷金を差し入れた。その後A B間の賃貸借契約存続中に、AがCへ家屋を譲り渡し、Cが新たな賃貸人となった。Bは賃貸借契約終了後、AとCのどちらに敷金の返還を請求できるだろうか。

