民法　司法令８－１２　肢ア

第１　肢の結論

正しい

第２　建物明渡請求に対して，敷金返還請求権を被担保債権とする留置権を行使できるか

１．問題の所在

賃貸人による建物明渡請求に対し，賃借人は，敷金返還請求権（６２２条の２）を被担保債権とする留置権（２９５条）を行使できるか問題となる。

２．結論および理由

（１）結論

賃借人は，敷金返還請求権で留置権を行使できない。

よって，肢は正しい。

（２）理由

確かに，敷金返還請求権は，賃貸借契約の目的物である建物の引渡しに際に，給付される金銭である。そこで，履行の確実性を図るため，「その物に関して生じた債権」と考え，留置権の行使を認めるべきとも思える。

しかし，不都合である。

仮に留置権を認め，明渡しと同時に敷金返還請求権を認めると，賃貸人に不利益が生じる恐れがあるからである。

すなわち，敷金は，賃貸借契約において，賃借人が負う，一切の債務を担保するものである。その中には，終了に基づく原状回復義務（６２１条）も含まれる。

そして，原状回復義務を清算するには，一度，明渡しが必要である。敷金を同時履行としてしまうと，賃貸人は，原状回復について，担保を失ってしまうからである。

このように敷金の目的が達成できなくなるので，同時履行の関係として，留置権を認めないとする必要がある。

留置権の趣旨は，債務の弁済を促して，当事者間の公平を図る点にある。

賃貸人に不利益を与えるような，敷金の行使は，不当である。したがって，敷金返還請求権は「その物に関しる債権」に当たらないと解するのが相当である。

なお，これにより，賃借人は，明渡後，敷金返還請求権の実行性について，担保がないというリスクは発生するが，一般的に，賃貸人には，資産があるので，明渡し後履行でも回収は可能である。したがって，賃借人側の不利益は，限定されている点，この結論は許容される。

以上