

こちらは、月2回の配信（隔週配信）となります。

今後共、どうぞよろしくお願い申し上げます。

■□■ 貸不動産経営管理士 契約の解除 ■■

■□■ 2020年度賃貸不動産経営管理士試験をふりかえる ■■

契約の解除

質問：賃料を滞納しても過失がなければ解除されない？

回答：過失の有無は解除に影響しません

【債務不履行とは？】

債務不履行とは、債務者（約束を果たすべき者）が債務の本旨に従った（約束どおりの）履行をしないことをいい、履行遅滞と履行不能の2種類があります。履行遅滞とは、履行が可能であるのに履行期を過ぎてしまうことをいい、履行不能とは、履行ができなくなった場合をいいます。

たとえば、賃料の支払いが滞る等は履行遅滞、賃貸借契約の対象となる建物が全焼してしまい、居住することができなくなった場合等は履行不能の典型例です。

【数日支払いが遅れた場合でも解除できるの？】

賃貸借契約の当事者間の信頼関係を破壊するおそれがあると認めるに足りる事情が存在することが必要です。これは、売買契約等と異なり、継続的契約となる賃貸借契約ならではの特別な判例法理です。

なお、その判断は、①不払いの程度・金額（2～3 カ月分の不払い）、②不払いに至った経緯、③契約締結時の事情、④過去の賃料支払状況、⑤催告の有無・内容、⑥催告後あるいは解除の意思表示後の借主の対応等を総合的に斟酌して行います。

【家賃債務保証会社が賃料を支払った場合でも解除できる？】

保証会社の支払いは代位弁済であり、賃借人による支払ではないから、賃借人の債務不履行を判断する際に考慮する必要はありません（最判平成 26 年 6 月 26 日）。つまり、その場合でも、貸主は賃料不払いを理由に契約を解除することができます。

【こっそりペットを飼う入居者の責任は？】

これも、賃料不払いと同様に、債務不履行として責任を負います。特に用法義務違反といい、定められた使用目的と異なる目的のために建物を使用することへの法的責任となります。無断でのペット飼育以外にも、無断増改築、長期不在、暴力団事務所として利用等が考えられます。

その判断も、信頼関係の破壊が要件となり、①使用の態様、②貸主の被る損失、③建物の損壊の程度、④他の借主や近隣への迷惑等を総合的に斟酌して行います。

【解除通知を送付すれば退去を求められるの？】

解除するには原則として催告が必要です。具体的には、相当の期間を定めてその履行の催告をし、その期間内に履行がない状態でないと、解除できません。ただし、催告の期間を経過した時における債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であった場合は解除できません。

なお、履行不能の場合や債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合で残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき等は、債権者は催告なしで直ちに契約の解除をすることができます。

【債務者に故意や過失がなくても解除できるの？】

できます。2020年の民法改正までは、債務不履行に基づく解除権の行使には、債務者の帰責事由（故意・過失等）を要件としていましたが、改正により、不要となりました。なお、賃料の支払い等の金銭債務については、元々、債務者の帰責事由は不要とされていたので、その扱いが金銭債務以外にも拡張されたわけです。

【解除の意思表示は催告と同時でも？】

解除の意思表示は、相当の期間を定める催告と同時にしてもよく、その場合、相当の期間内に債務者が履行をしなければ、解除の効果が発生します。なお、解除の方法は口頭でもよいが、到達しなければ効力を生じないので、内容証明郵便によることが望ましいとされています。

(過去問題にチャレンジ！)

【問 題】 貸主が、借主の賃料不払を理由として建物賃貸借契約を解除する場合に関する次の記述のうち、誤っているものの組み合わせはどれか。ただし、それぞれの選択肢に記載のない事実及び特約はないとする。(2020 年度問 24)

ア賃料の支払を 1 か月でも滞納すれば貸主が催告を経ずに賃貸借契約を解除できるという特約を定めた場合、11 月までの賃料に滞納はなかったが、11 月末日が支払期限である 12 月分の賃料が支払われなかったときは、12 月 1 日に貸主が行った解除通知は有効である。

イ借主に対して解除を通知した上で建物明渡請求訴訟を提起した貸主は、賃料の不払につき借主に故意過失があったことについては立証する必要はない。

ウ賃料不払のため契約を解除すると口頭で伝えられた借主が、通知を書面で受け取っていないので解除は無効であると反論したが、このような反論は解除の効力に関係が

ない。

エ賃料が3か月間滞納されていることを理由に契約を解除するとの通知書を受け取った借主が、それまで一度も滞納賃料の催告を受けたことがないので解除は無効であると反論したが、このような反論は解除の効力に関係がない。

1.ア、エ 2.イ、ウ 3.ウ、エ 4.ア、イ

正解：1

ア× 賃料不払いによる解除は、賃貸借契約の基礎となっている信頼関係を破壊しない特段の事情がある場合は認められません。

イ○ 故意・過失を立証する必要はない。

ウ○ 契約解除の意思表示は口頭でも行うことができます。

エ× 賃料不払いを理由として解除権を行使する場合、原則として催告が必要となるが、催告と同時に支払いがなされない場合に解除する停止条件付解除も認められます。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

■□■ バックナンバーのご紹介 ■□■

こちらでは、メールマガジンのバックナンバーをご覧ください。

https://www.ken-bs.co.jp/studysupport/mailmagazine_pm.html

尚、次回号の配信は3月19日（金）頃の予定です。

■□■ お知らせ ■□■

<新型コロナウイルスに関する弊社対応につきまして>

新型コロナウイルスの感染増加及び政府の緊急事態宣言の検討を受けまして、弊社では、原則として、現在、全社員・スタッフ・講師につき、当面の間、自宅勤務およびリモートワーク・テレワークにて対応とさせていただくことになっております。

通常対応の目処が立ちましたら、再度ご連絡をさせていただきます。

皆さまには、ご迷惑をお掛けいたしますが、

ご理解とご協力の程、宜しくお願い申し上げます。

みなさまのご健康を心よりお祈り致します。

株式会社Kenビジネススクール

不動産ビジネス研修事業部 宅建士講座運営 Section

〒160-0022

東京都新宿区新宿 2-5-12

FORECAST 新宿 AVENUE4F (受付 6F)

TEL : 03-6685-8532

★受付窓口対応時間：平日 10：00～18：00

土日祝日はお休みとなります。

Email:info@ken-bs.co.jp

<http://www.ken-bs.co.jp/>

Ken ビジネススクールは、不動産取引を専門とする教育機関です。

Ken ビジネススクールでは、

- ・宅建士登録講習（5問免除講習）の実施（国土交通省指定）

⇒https://www.ken-bs.co.jp/index_touroku-kousyu.html

- ・宅建士登録実務講習（合格後の実務研修）の実施（国土交通省指定）

⇒<https://www.ken-bs.co.jp/index-kikin.html>

- ・宅建試験の受験指導

⇒https://www.ken-bs.co.jp/takkenn_kouza.html

・ 賃貸不動産経営管理士試験の受験指導

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/chintaikanri.html>

・ 企業研修プロデュース

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/houjin.html>

・ 書籍の研究開発・出版

⇒ <https://www.ken-bs.co.jp/syoseki-annai.html>
