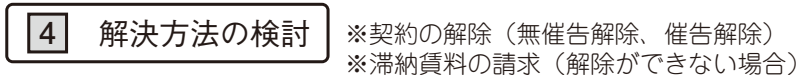
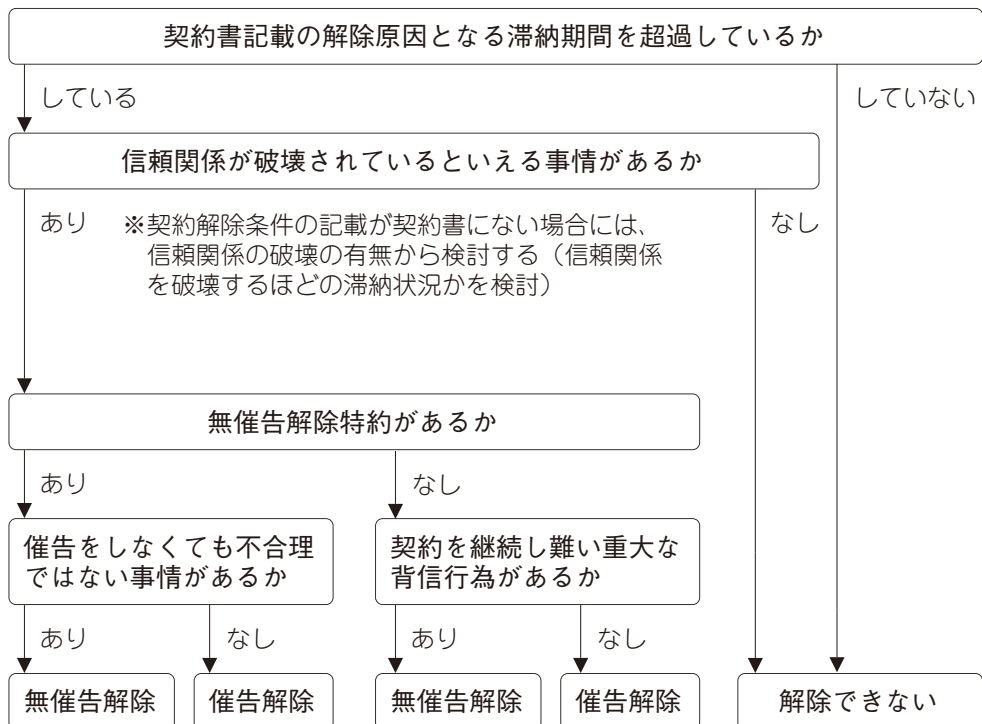
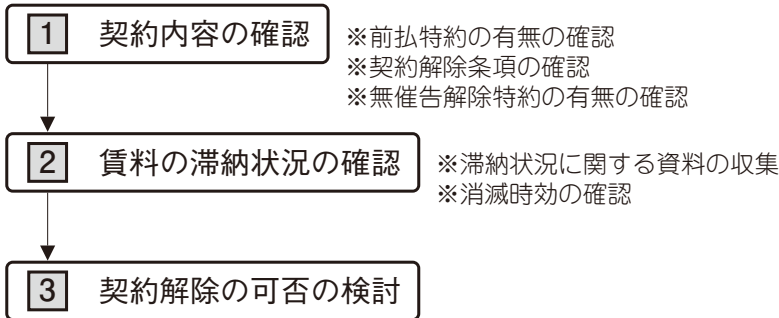


第1 賃貸借契約の解除・解約

1 賃料滞納

<フローチャート～賃料滞納>



1 契約内容の確認

- (1) 賃料滞納の法的位置付けを確認する
- (2) 前払特約の有無を確認する
- (3) 契約解除条項を確認する
- (4) 無催告解除特約の有無を確認する

(1) 賃料滞納の法的位置付けを確認する ■■■■■■■■■■■■■■■■■■

賃貸借契約は、諾成・有償の双務契約で、継続的契約であるとの特徴を有しています（民601）。土地や建物などの不動産を対象とする賃貸借契約において、賃貸人は賃借人に対し不動産を使用・収益させる義務を負い、賃借人は不動産の使用の対価として賃貸人に対し賃料を支払う義務を負います。

賃料の支払は、賃借人にとって賃貸借契約の中核をなす義務です。賃料の滞納があれば、賃料支払義務の債務不履行となり、契約解除の原因となります（民541）。

(2) 前払特約の有無を確認する ■■■■■■■■■■■■■■■■■■

賃料の支払時期は、民法上、建物及び宅地については毎月末に、その他の土地については毎年末に支払うとされています（民614）。しかし、当事者の合意に基づき、支払時期を毎週、毎月、半年ごと、毎年というように民法614条の定めとは別に定めることもできるので、滞納状況を確認する前提として、賃貸借契約書をまず確認し、賃料の支払時期はいつとされているのか、また、支払われた賃料に対応しているのはどの期間なのか、などを把握する必要があります。

また、民法614条の定めでは、賃料は後払いとされています。しかし、不動産の賃貸借契約においては、賃料前払特約が締結されていることが多いと思われま（賃料を前月末払いとした場合、例えば7月分の賃料は前月に当たる6月末までに支払うこととなります）。賃貸借契約書に支払時期が定められていない場合は、契約書外での合意がない限り民法614条の定めに従います。前払特約が締結されていない場合は、賃貸人から前払の請求はできませんので注意が必要です。

の賃料不払の行為までも保護する趣旨ではないとし、無催告解除特約を有効と考えています（最判昭40・7・2判時420・30（借地）、最判昭37・4・5判タ130・58（借家））。

では、無催告解除特約が賃貸借契約書に定められているからといって、短期間の滞納でも無催告解除を認める特約は有効なのでしょうか。判例において「1か月の賃料の遅滞があれば催告をせずに契約を解除することができる」という1回をみの滞納を理由とする無催告解除特約の有効性が争われた事案があります。判例は当該無催告解除特約の有効性について、「賃料が約定の期日に支払われず、これがため契約を解除するに当たり催告をしなくてもあながち不合理とは認められないような事情が存する場合には、無催告で解除権を行使することが許される旨を定めた約定である」として、無催告解除特約を限定的に解釈してその有効性を判断しました。本事案では5か月の滞納があり、他に特段の事情もないため、無催告で解除権を行使することも不合理とはいえないとして、無催告解除特約に基づく解除が認められています（最判昭43・11・21判時542・48）。

実務的には、滞納期間を1か月とする無催告解除特約があったとしても、1か月の滞納があるだけでは、催告なしで解除することは難しいと考えられています。1か月の滞納を理由とする無催告解除特約があったとしても、特約自体が無効となるものではありません。無催告解除特約に基づき無催告解除を行う場合には、問題となる事案において催告をしなくても不合理とは認められない事情があるか、具体的には、滞納回数、滞納額、その他の事情を総合的に考慮した上で、無催告解除の可否を検討することになります（最判昭50・11・6金法782・27参照）。

2 賃料の滞納状況の確認

- (1) 滞納状況に関する資料を収集する
- (2) 賃料債権が時効により消滅していないか確認する

(1) 滞納状況に関する資料を収集する ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

賃料滞納を理由とする解除をすることができるかを判断するためには、まず、滞納額、滞納期間を確認する必要があります。滞納額や滞納期間を確認するためには、家

貸台帳や家賃振込口座、賃借人に渡した領収書の写し等の賃料授受に関する資料を集めることが必要です。

(2) 賃料債権が時効により消滅していないか確認する ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■ ■

賃料滞納を理由に賃貸借契約を解除し、明渡請求訴訟を提起する場合、滞納賃料の請求も明渡請求と共に行うのが一般的ですが、滞納賃料の請求を行う場合には、賃料債権が時効により消滅していないかを確認する必要があります。消滅時効とは、一定期間権利の行使がされない場合に、その権利を消滅させる制度です。

消滅時効の起算点は、権利を行使できる時とされています(民166①)。賃貸借においては、支払時期の到来した時が消滅時効の起算点となります。賃貸借において、賃料の支払時期は月単位、年単位というように設定されているので、賃料請求権の消滅時効の起算点は、支払時期ごとに計算されることとなります(例えば、当月分前月末払いと支払時期が定められている場合には、10月分の賃料請求権の消滅時効の起算点は9月末日、11月分の賃料請求権の消滅時効の起算点は10月末日となります。)

一般的に債権の消滅時効期間は10年とされていますが(民167①)、賃料請求権の消滅時効期間は短期消滅時効の5年となります(民169)。賃料債権は、年単位、あるいは月単位に支払時期が定められていることが通常ですから、「年又はこれより短い時期によって定めた金銭」の定期給付債権に該当することになるからです。なお、改正民法(案)では短期消滅時効の制度が見直され、民法169条は削除されることになりました。民法改正後は、賃料債権を行使することができることを知った時(主観的起算点)から5年間行使しないとき、又は、賃料債権を行使することができる時(客観的起算点)から10年間行使しないときは、賃料債権は時効により消滅することとなります(改正民法(案)166①)。

アドバイス

○短期消滅時効制度の廃止と時効期間

改正民法(案)では、職業別の短期消滅時効制度は廃止されます。その区別に合理性がないためです。あわせて、債権の消滅時効期間については、改正民法(案)166条1項の定めにより一本化されます。また、商法522条が定める5年の商事消滅時効についても廃止されます。

債権の消滅時効期間と起算点について、改正民法(案)166条1項は次のように定めています。

○改正民法（案）

（債権等の消滅時効）

第166条 債権は、次に掲げる場合には、時効によって消滅する。

- 一 債権者が権利を行使することができることを知った時から5年間行使しないとき。
- 二 権利を行使することができる時から10年間行使しないとき。

2・3 〔省略〕

このように、改正民法（案）では、債権の消滅時効期間は、主観的起算点から5年、客観的起算点から10年という二元的な制度に変わります。

注意しなければならないのは、賃料債権の場合、通常、主観的起算点と客観的起算点は一致する、と考えられることです。これまで債権（商事債権を除きます。）の消滅時効期間は短期消滅時効の定めがあるものを除いて10年でしたが、これからは原則として5年に短縮されると考えた方がよいでしょう。

なお、賃料債権については、消滅時効期間が5年という意味では変わりはありません。

3 契約解除の可否の検討

- (1) 契約書記載の解除原因に該当するか確認する
- (2) 信頼関係破壊の有無を検討する
- (3) 無催告解除ができるか検討する

(1) 契約書記載の解除原因に該当するか確認する ■■■■■■■■■■■■

賃貸借契約書の解除条項で定められている滞納期間を超える滞納が発生しているかを確認します。

賃貸借契約書の解除条項の滞納期間を超える滞納が発生していない場合には、他に信頼関係を破壊する事情がない限り、原則として、賃料滞納を理由とする賃貸借契約の解除はできません。

【参考書式4】 通知書(催告通知と停止条件付解除通知を1通の書面で行う場合)

平成○年○月○日

○○市○○区○○1丁目2番3号
○○マンション101号室
甲 野 太 郎 殿

○○市○○区○○3丁目4番5号
○○ビル○○階 ○○法律事務所
乙川一郎代理人
弁護士 丙 山 一 郎 ㊞

通 知 書

当職は、○○市○○区○○2丁目3番4号乙川一郎氏（以下「通知人」といいます。）の代理人として本書を呈します。

通知人は貴殿に対し後記の建物を後記のとおり賃貸しております（以下「本件賃貸借契約」といいます。）ところ、貴殿は、平成○年○月分から平成○年○月分までの賃料合計○○円を滞納しておられます。

つきましては、上記滞納賃料○○円全額を本書到達後7日以内に本書末尾記載の銀行口座に振り込んでお支払いいただきますよう請求いたします。

万が一上記期限内に上記滞納賃料全額のお支払がない場合には、改めて契約解除の通知をすることなく、上記期間の経過をもって、本件賃貸借契約を解除いたします。

記

1 賃貸物件

物件名称 ○○マンション101号室
物件所在地 ○○市○○区○○1丁目2番3号
構 造 ○○○○
床面積 ○○㎡

2 賃 料

月額○○円

3 支払日

毎月末日限り翌月分を支払う

(銀行口座)

○○銀行○○支店 普通預金 口座番号○○○○○○○○

預り口弁護士丙山一郎（アズカリグチベンゴシヘイヤマイチロウ）