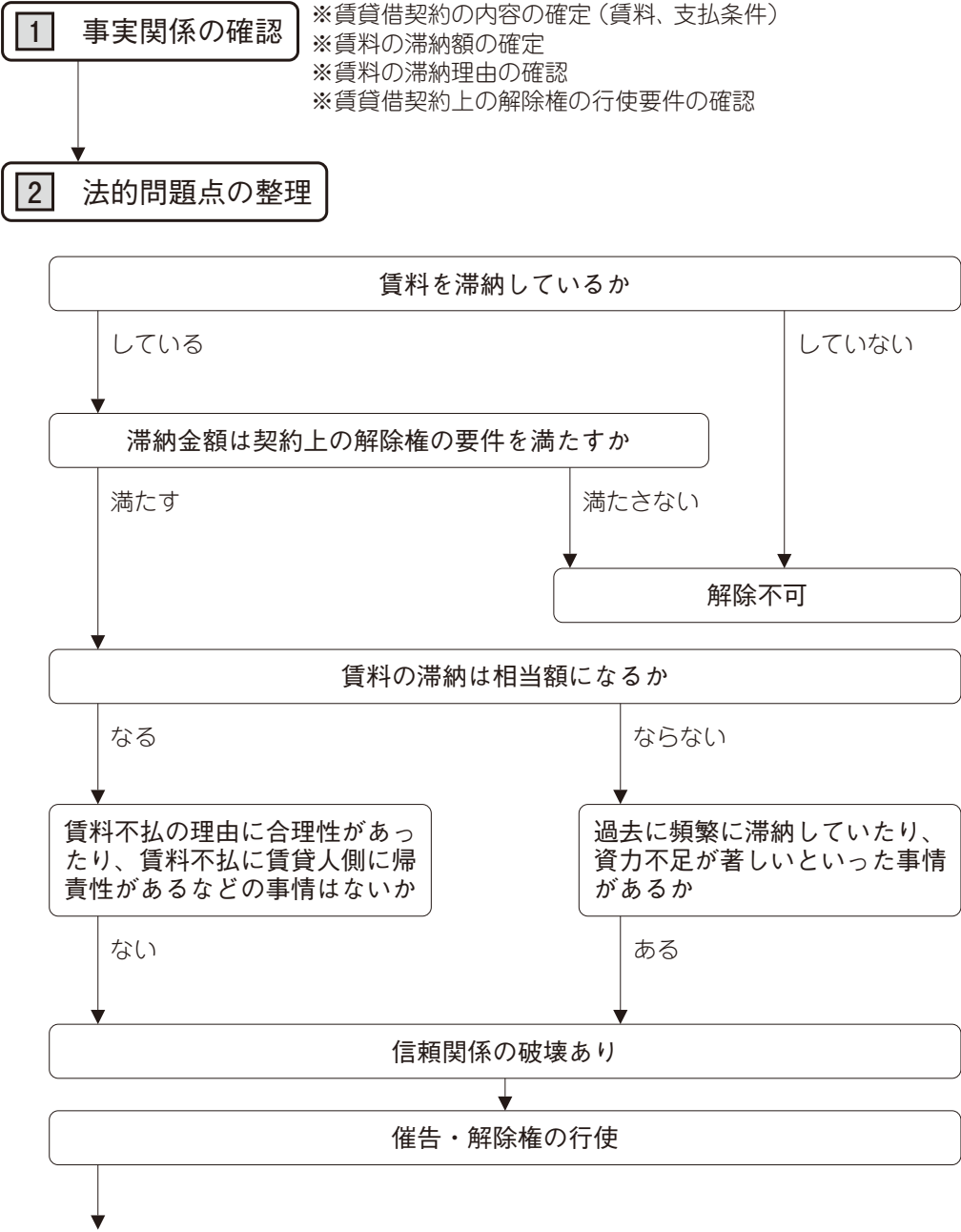


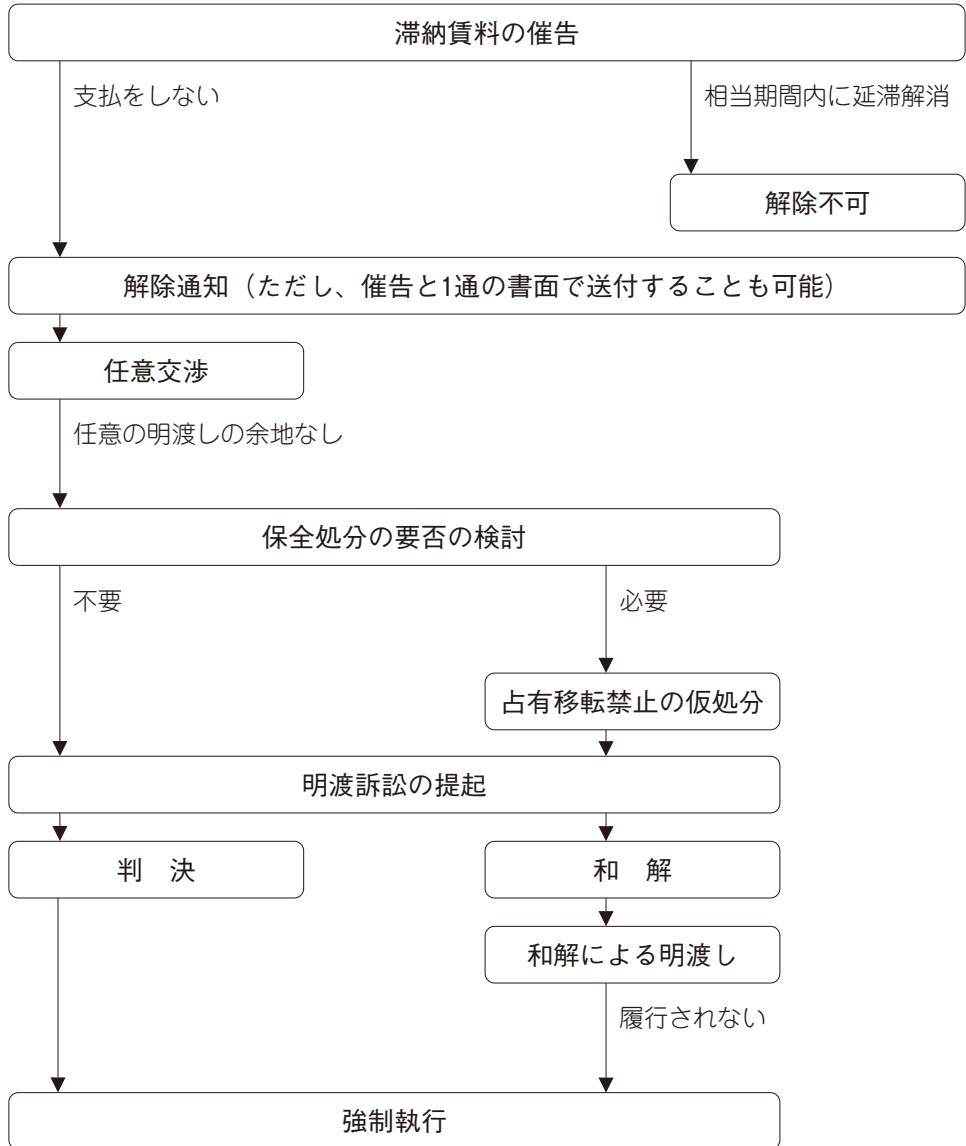
第2 契約終了に基づく明渡請求

1 賃料不払による場合

<フローチャート～賃料不払による場合>



3 解決手続の検討



1 事実関係の確認

- (1) はじめに
- (2) 賃貸借契約の内容の確認
- (3) 未払賃料の金額の確認
- (4) 解除権行使の要件の確認

(1) はじめに

賃貸借契約は、目的物の所有者が、賃借人に目的物を引き渡し、賃借人において自由に使用収益できるようにする代わりに、賃借人は賃貸人に賃料を支払うという契約です（民601）。賃貸人は、通常は目的物の所有者ですが、転貸借の場合などでは、目的物の所有者から賃借している者が、転借人に目的物を転貸する場合があります。

いずれにせよ、賃借人は、賃貸借契約で定められた賃料を、契約で定められた条件どおりに支払う義務があります。賃借人が賃料の支払を怠ったときには、賃貸人は、賃貸借契約を解除した上で、目的物の返還（明渡し）を求めることが可能です。

ただし、賃料不払があったからといって、直ちに契約が解除できるわけではありません。賃貸人は、原則として、賃借人に対して滞納賃料の支払を催告し、相当期間にその支払がない場合に、契約の解除が可能です（民541）。また、後述のとおり、信託関係理論によって、賃料不払がある場合でも、これが軽微なものにとどまる場合には、解除権が発生しないこともありますので、注意が必要です。

(2) 賃貸借契約の内容の確認

賃料不払を理由に不動産の明渡しを求めたいという相談を受けた場合、賃借人が具体的にどれだけの賃料を滞納しているのか、確認する必要があります。

その前提として、まずは賃貸借契約の内容を確定する必要があります。その方法とすれば、通常は、賃貸借契約書によって確認することができます。賃貸人に、賃貸借契約書を持参してもらい、その内容を確認し、①目的物、②賃料の金額、③賃料の支払条件等を確認します。

賃料の支払条件は、当事者が特に約定をしていなければ、建物や宅地の場合、1か月

のでしょうか。考慮要素とすれば、賃料の滞納の程度が重要ですが、過去の賃料滞納の有無、滞納の理由（資金不足なのか、あるいは賃借人として賃料を滞納している何らかの正当な理由があるのか等）、賃貸人側の帰責性等の諸般の事情が考慮されます。

通常、月額賃料の1か月分を滞納したという程度では、信頼関係が破壊されたとはいえません。また、賃料の滞納が相当程度に滞まった場合でも、例えば、賃貸人が目的物の重大な損傷について修繕義務を履行しておらず、賃借人の賃料不払を一定程度正当化できる場合や、滞納の解消に十分な誠意を見せて解消可能性が高いといえる場合などには、信頼関係が破壊されていないとされる可能性があります。

一方、賃借人が資金不足のために賃料を滞納し、他に特段の事情がない場合には、2、3か月分の滞納で信頼関係は破壊されていると考えてよいといえます。また、過去から繰り返し滞納している場合なども、滞納の金額が比較的少額でも、信頼関係は破壊されていると解される場合があります。

そこで、賃料不払を理由に解除するかどうかを検討するに当たっては、賃料滞納の程度や経緯等について、可能な範囲で事実関係を確認し、信頼関係が破壊されていないと判断される可能性はないか、検討しておくことが必要です。

アドバイス

○無催告解除の余地

賃貸借契約書の中に、賃借人が賃料の支払を怠ったときには、賃貸人は、何ら催告をせずとも、直ちに契約を解除できるといった趣旨の条項が定められている場合があります。このような無催告解除特約の効力に関して、判例では、1か月の滞納で無催告解除ができるという条項の効力について、催告することなく解除しても、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できる旨を定めた約定であると限定的に解釈されました（最判昭43・11・21判時542・48）。このような判例の理解からすると、無催告解除特約が約定されている場合でも、その契約上の要件を満たすだけでは足りず、無催告での解除が不合理とは認められないような事情が存するとの要件を満たすかどうかの検討が必要になります。仮に無催告解除権は発生していないとされた場合、解除通知を送ってもその解除は無効となってしまいますので、無催告解除特約がある場合でも、念のため、催告の上で解除をするという通常の解除の方法をとった方が無難といえます。

【参考書式4】 訴え提起前の和解申立書

和解申立書

平成○年○月○日

○○簡易裁判所 御中

申立人代理人弁護士 ○○○○ ㊞

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり
即決和解申立事件

第1 請求の趣旨

申立人と相手方との間で、別紙和解条項のとりの和解を求める。

第2 請求の原因並びに争いの実情

- 1 申立人は、平成○年○月○日、相手方に対し、別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）を賃料月額○○万円、期間○年として賃貸し（以下「本件賃貸借契約」という。）、同日、相手方に引き渡した。
- 2 相手方は、平成○年○月分以降の本件賃貸借契約に基づく賃料の支払を怠った。そこで、申立人は、相手方に対し、平成○年○月○日到達の内容証明郵便にて、同通知到達後5日以内に、その時点での未払賃料金○○円を支払うよう催告し、同期間内に支払をしないときは、本件賃貸借契約を解除する旨の通知をした。
これに対して、相手方は、この期間内に滞納賃料の支払をしなかったことから、本件賃貸借契約は解除によって終了した。
- 3 申立人が相手方に対して、本件建物の明渡しを求めたところ、相手方は、明渡しに応じず、ここに紛争が生じた。
- 4 そこで、申立人と相手方において協議を重ねた結果、一定の時期まで明渡しを猶予するが、明渡期限には明渡しをし、また、賃料の支払をすることで、合意が成立する見込みとなった。
- 5 よって、別紙和解条項のとりの和解が成立する見込みとなったため、本申立てに及ぶものである。

附 属 書 類〔省略〕

以 上

(別紙)

和解条項

- 1 申立人と相手方は、本件賃貸借契約が、相手方の債務不履行を原因として申立人が賃貸借契約を解除したことによって終了したことを確認する。
- 2 申立人は、相手方に対し、平成○年○月○日まで、本件建物の明渡しを猶予する。
- 3 相手方は、申立人に対し、平成○年○月○日限り、本件建物を明け渡す。
- 4 相手方が本件建物を明け渡した後、本件建物内に残置されている相手方所有の動産について、相手方はその所有権を放棄し、申立人がその動産を任意に処分しても異議を述べない。
- 5 相手方は、申立人に対し、本件賃貸借契約の未払賃料として、金○○円の支払義務があることを認め、これを、平成○年○月○日限り、申立人の指定する銀行口座に振込送金する方法によって支払う。
- 6 相手方が第3項に定める本件建物の明渡しを遅滞したときは、相手方は、申立人に対し、遅滞した翌日から明渡済みまで、1日金○○円の割合による金員を賃料相当損害金として支払う。
- 7 和解費用は各自の負担とする。

別紙 当事者目録〔省略〕

別紙 物件目録〔省略〕

