

**改訂版**

# 借地借家事件処理 マニュアル

編集 清水 俊順 (弁護士)  
高村 至 (弁護士)

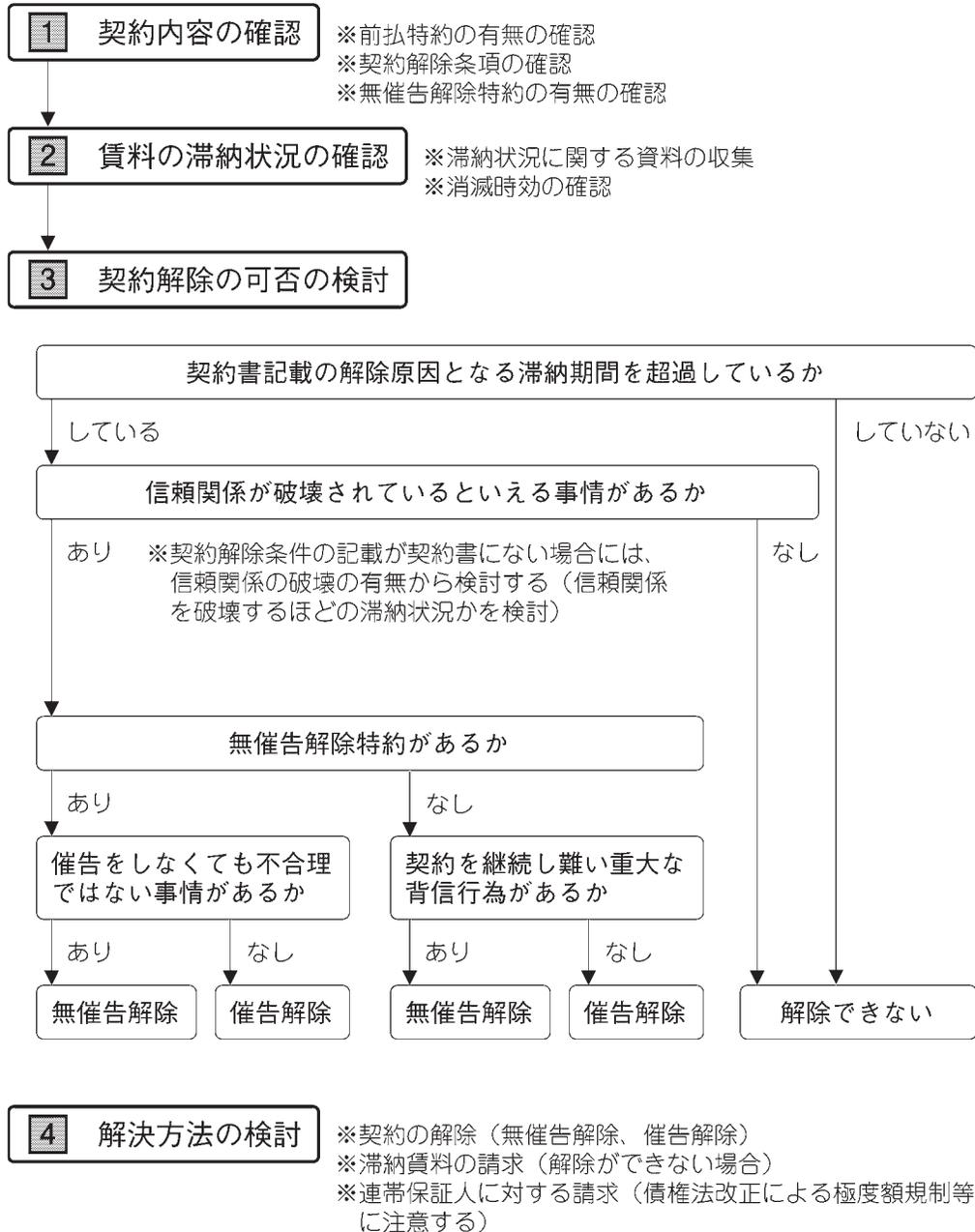


新日本法規

# 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>







時382・23)。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た場合には、一般的に信頼関係が破壊されていると考えられますが、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たとしても、信頼関係を破壊していないと認められる事情があれば、賃貸借契約の解除をすることはできません。賃料滞納の状況、期間、賃借人の態度、賃料滞納に至った経緯等を確認した上で、解除をすることができるか個別具体的に検討することになるでしょう。この点は後掲<sup>3)</sup>で述べます。

### アドバイス

#### ○信頼関係破壊の法理と民法改正

民法541条は催告解除について定めていますが、民法改正によりただし書が追加されました。すなわち、催告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るときは、解除が否定されます。

改正民法下において、この民法541条ただし書と信頼関係破壊の法理との関係をどう捉えるかですが、「催告後相当期間が経過してもなお信頼関係が破壊されたものとはいえないとの事実」を民法541条ただし書の「債務不履行が軽微であること」と捉え、信頼関係不破壊は、賃貸人からの催告解除に基づく主張に対する抗弁として賃借人が主張・立証すべきものと解する見解があります（潮見佳男『基本講義債権各論I第4版』168頁（新世社、2022））。

また、信頼関係破壊を理由とする無催告解除についても、その根拠を民法542条1項5号に求める見解があります。すなわち、「信頼関係が破壊されたとの事実」を「催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかである」と捉え、これを賃貸人側が主張・立証することで、無催告解除ができると考えるものです（同書169頁）。

一方で、信頼関係破壊の法理を、民法541条ただし書、同法542条1項5号の要件の枠を超えた判例法理（すなわち追加的要件）として理解すべきではないかとの見解もあります。民法の前記条項の要件に関する解釈論と信頼関係破壊の法理に関する判例が、細部まで整合するとはいえないのではないか、というのがその理由です。

このように、現行民法下では、信頼関係破壊の法理を、条文に根拠付けられたものと考えられるのか、あるいは引き続き判例法理として理解されることになるのか、今後の判例の動向を注視する必要があると思われます（長島・大野・常松法律事務所編『アドバンス債権法』860～862頁（商事法務、2023））。



## 【参考書式3】更新拒絶通知書

## 通 知 書

私は貴殿に対し、下記建物を賃貸しておりますところ、賃貸期間は令和〇年〇月〇日までとなっております。

下記建物については、今後当方において使用する必要がありますので、賃貸借契約の更新は拒絶いたします。

つきましては、賃貸借期間満了後、下記建物を明け渡していただきますようお願いいたします。

## 記

〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号  
〇〇〇〇コーポ（〇階〇号室）

令和〇年〇月〇日

〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号  
丙 山 一 夫 殿

〇〇県〇〇市〇〇町〇丁目〇番〇号  
甲 野 一 夫 印



なお、時効の完成猶予等は訴え提起時に効力が発生します（民147①一、民訴147）。

### アドバイス

#### ○民事訴訟法の改正

民事訴訟法等の一部を改正する法律（令和4年法律48号）により、インターネットを利用して訴えの提起や主張書面の提出などを行うことができるようになります（改正後の民訴132の10等）。なお、弁護士等は、オンライン提出・受取りが義務化されます（改正後の民訴132の11）。

また、訴訟記録は、原則として、電子データで保管されることになり、訴訟記録の閲覧等は、インターネットを通じて裁判所のサーバーにアクセスする方法によって行うことができるようになります（改正後の民訴91の2・132の12・132の13・160・252等）。

これらの改正法は公布の日（令和4年5月25日）から4年内の施行が予定されています。

#### ◆訴状の送達

訴状の送達は、特別の定めがある場合を除き、裁判所が職権で行い（民訴98①）、送達に関する事務は裁判所書記官が取り扱うこととなります（民訴98②）。

送達は、原則として、郵送又は執行官によって行うこととなります（民訴99①）、大半は郵便による送達の方法（実務では「特別送達」といわれています。）をとることがほとんどで（郵便44・49参照）、執行官送達は送達のタイミングを正確に行いたい場合（証拠保全）に利用されています。

特別送達においては、送達を受けるべき者が不在であっても、同居者等相当のわきまのある者に交付すること（補充送達）や、それらの者が受取りを拒む場合は送達物を差し置くこと（差置送達）も行いますが（民訴106）、これらによっても送達できない場合は、留置期間（通常7日（内国郵便約款88①参照））の経過後、裁判所に返却されることとなります。

#### ◆郵便による送達（特別送達）ができない場合

「あて所に尋ねあたらず」を理由に送達すべき書類が裁判所に戻ってきた場合には、送達場所に送達を受けるべき者が居住していないと考えられます。この場合、住民票を再取得し、転居先が判明すれば、「送達先変更の上申書」を裁判所に提出して、新たな送達先に送達することとなります。また、転居先が分からない場合でも、就業場所が

分かっている場合には、新たな送達先を就業場所として送達を試みることになります。

「留置期間満了」を理由に送達すべき書類が裁判所に戻ってきた場合は、送達場所に送達を受けるべき者が居住している可能性が高いものの、郵便が届けられた際に自宅にいなかった、不在票を見ていなかったなどのケースが考えられます。この場合は、休日又は夜間を指定して再送達（休日送達、夜間送達）を上申する、書留郵便等に付する送達を上申することを検討することになります。

#### ◆書留郵便等に付する送達

再送達を試みても、送達を受けるべき者が居留守を使って、送達すべき書類を受け取ろうとしない場合があります。この場合は、書留郵便等に付する送達（付郵便送達）をとることが考えられます（民訴107①）。

付郵便送達とは、裁判所書記官が送達書類を書留郵便等に付して送達する送達方法で、書留郵便等として発送した時点で送達があったものとみなされます。

付郵便送達は、通常、調査報告書とともに上申書を裁判所に提出して行います。調査報告書には、現地調査の結果を記載することになります。

### ケーススタディ

**Q** 賃貸借契約の解除の意思表示を、訴状の送達で行うことを考えています。送達が付郵便送達の方法による場合、付郵便送達による解除の意思表示を行うことができるのでしょうか。

**A** 解除は、相手方に対する意思表示によって行います（民540）。この点、付郵便送達は、公示送達のように意思表示の到達に関する規定がなく（民訴113）、また、発信主義がとられているので（民訴107③）、付郵便送達により訴状の送達が行われたとしても、付郵便送達は発送したときに効力が生じたものとみなされるため、解除の意思表示が相手方に到達したかどうか疑義が生じてしまい、裁判所から解除の意思表示がされていないのではと指摘を受けることがあります。すなわち、付郵便送達はあくまで送達を擬制する制度であって、公示送達のように意思表示の到達を擬制する制度ではないということです。

この場合、解除の効力を発生させるために、訴状の送達とは別途、解除の意思表示を相手方に行わなければなりません。

訴状の送達を付郵便送達で行わなければならない相手方なので、配達証明付内容証明郵便で解除の意思表示を行っても意味がないでしょう（付郵便送達は、相手方の不在等により訴状の特別送達等ができない場合に行われる送達方法であるため）。このようなケースでは、次善の策として、普通郵便で解除の意思表示を行う、若しくは、相手方に解除の意思表示が到達したことを証明するために、特定記録郵便（郵便局が行っている郵便物等の引受けを記録するサービス）で解除の意思表示の書面を相手方に送付し、解除の意思表示の書面（送付した書面の写し）及び相手方に意思表示の書面が届けられたことを証明する書面（インターネットで確認できる配達状況を印刷したもの）を証拠として提出し、解除がされたことの立証を行うなどの工夫が必要になります。

#### アドバイス

##### ○調査報告書

付郵便送達の上申の際に添付する調査報告書には、①いつ、誰が、どこを調査したのか、②送達を受けるべき者が送達場所に居住しているか否かを記載することになります。②については、ガスメーターや電気メーターの数値が動いているか否か、郵便物が溜まっているか否か、洗濯物がベランダに干されているか否かなどの状況を写真に撮影して報告書を作成します。ガスメーターなどの変動を確認するために、最低2回、場合によっては複数回訪問する必要があります。また、他にも隣人や管理人等からの聴き取りが可能であれば、その結果を報告事項として記載することもあります。このように、状況に応じた調査方法を選択することになります。裁判所によっては、調査報告書の書式を開示している場合もあるので、裁判所の書式を参考に調査報告書を作成するとよいでしょう。

ガスメーターや電気メーターが動いており、郵便物も溜まっていない状況であれば、その建物の中に被告が居住しているということが推測できるため、書留郵便等に付する送達を検討することになります。

逆に、メーターが動いておらず、郵便物も溜まった状態なのであれば、被告がその場所に居住していないと推測できるので、他の送達場所が不明の場合には、公示送達を検討することになります。

##### ◆公示送達

公示送達は、裁判所書記官が送達すべき書類を保管し、いつでも送達を受けるべき者に交付すべき旨を裁判所の掲示場に掲示して行う送達方法です（民訴111）。この送



新日本法規