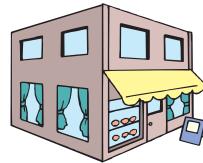


# 身近な法律相談



弁護士 渡部 英明

家賃の滞納問題は、賃貸人にとっても、賃借人にとっても、頭の痛い問題だと思います。今回は家賃の滞納に関する法律問題について検討したいと思います。

**Q<sub>1</sub>** 経営している店舗の借主ですが、家賃を2ヶ月滞納してしまいました。契約書には「1ヶ月でも滞納した場合には、即時解除できる」と記載されていますが、すぐに解除されてしまい、店舗を明け渡さなければいけなくなるのでしょうか。

**A<sub>1</sub>** すぐに解除されるわけではありません。しかし、賃貸人からの賃料の催告を受け、その催告があるにも関わらず支払わなかった場合、有効に解除される可能性があります。

賃貸借契約を解除するには、原則的には催告をした上で、それに応じない場合に解除できることになっており(民法541条)、催告を欠く、いわゆる無催告解除は認められないのが原則です。

**Q<sub>2</sub>** 家賃を2ヶ月滞納したため、賃貸人の催告がありました。その催告は分かっていましたが、当時は資金繩りが苦しく、支払いたくても支払いができませんでした。これまで家賃をしっかり払ってきましたし、今回初めての2ヶ月の滞納です。家賃滞納以外に賃貸人や近隣の店舗などに迷惑をかけるようなこともしてきました。

しかし、賃貸人は催告に応じなかったということで解除通知をしてきました。この解除は有効なのでしょうか。

**A<sub>2</sub>** 賃貸借契約は、継続的契約であり、当事者間の信頼関係が破壊するに至る程度の不履行あるいは不誠実が認められなければ、契約の解除は有効とはなりません。従って、2ヶ月間賃料を滞納し、その催告に応じなかっただけで、直ちに契約を解除したとしても、その契約解除が有効になるとは限りません。有効な解除といえるためには、信頼関係の破壊が認められなければならないのです。

信頼関係の破壊の有無は、不払い賃料の額、不払いの期間だけでなく、契約及び不払いに至った事情、賃借人の支払能力及び支払意思、催告の有無及び適否、催告後の対応、解除の意思表示後の賃料支払の状況等の諸事情を総合的に判断した上で判断されると言われています。

今回の事例では、不払いの賃料額が2ヶ月分に過ぎず、解除通知を受けた後においても、いくらか支払う等の対応をすれば、信頼関係は破壊されていないとして、解除は無効となる可能性があります。

**Q<sub>3</sub>** 賃貸人として、契約は解除したいのですが、解除通知を出した後、借主が賃料を支払ってきた場合、それを受け取ってしまうと、解除通知は無効になってしまふ可能性があるので、受け取らない方がよいのでしょうか。

**A<sub>3</sub>** 解除通知後は、賃料ではなく、賃料相当損害金として、受領すればよいと考えられます。そして、賃貸人は賃借人に対して、賃料を受領しているものと誤解を受けないように、賃料相当損害金として受領しており、今後の支払いも賃料相当損害金として受領する旨の通知をすべきものと考えられます。

**Q<sub>4</sub>** 賃借人が解除通知後も賃料相当損害金を支払続け、賃借人に誠意が認められたので、賃貸借契約解除を撤回しようと思うのですが、その撤回は認められるのでしょうか。

**A<sub>4</sub>** 民法540条2項によれば、賃貸人が契約を解除した後、撤回はできないのが原則ですが、賃借人が同意すれば、解除の撤回は認められます(最高裁昭和51年6月15日判決参照)。