

6 賃料不払い

弁護士 長野 浩三

Q6-1 賃料不払いによる解除

賃貸しているマンションについて、借主が1か月分賃料の支払いを怠ったら、賃貸借契約を解除して出て行ってもらうことはできますか。

A6-1

特別な事情がない限り、借主が1か月分の賃料を怠っただけでは賃貸借契約を解除することはできません。

解説

一般に、契約は債務が履行されない場合には、相当期間を定めて催告し、相当期間内に履行がなければ解除することができる(民法541条)。

しかし、賃貸借契約においては、1回限りの履行がなされる契約と異なり、継続的に賃借人が目的物を使用収益するという特徴がある。このため、賃貸借契約については、それが当事者間の信頼関係を基礎とする継続的債権関係であることにともなう別個の配慮を要する。最判昭和39年7月28日民集18巻6号1220頁は催告期間内に延滞賃料の支払いがなかったときでも、賃借人に賃貸借の基調である相互の信頼関係を破棄するに至る程度の不誠意が認められない時は、延滞賃料不払を理由とする解除は認められないとする。また、最判昭和51年12月17日判例時報848号65頁は、賃借人が賃料の支払を1か月分でも怠ったときは建物賃貸借契約は当然解除となる旨の訴訟上の和解条項が、「いまだ右信頼関係が賃借人の賃料の支払遅滞を理由に解除の意思表示を要することなく契約が当然に解除されたものとみなすのを相当とする程度にまで破壊されたとはいえず、したがって、契約の当然解除の効力を認めることが合理的とはいえないような特別な事情がある場合についてまで、右賃料の支払遅滞による契約の当然解除の効力を認めた趣旨の合意ではない」とし、和解条項に基づく契約の当然解除が認められないとされた。このように、賃貸借契約においては、債務不履行があっても、それが当事者間の信頼関係を破壊する程度に至っていない場合には解除は認められない。この法理は、信頼関係破壊の法理といわれている。解除の

効力に影響を及ぼす要素としては、不払いの程度、不払いに至った事情、契約締結時の事情、過去の賃料支払状況等、催告の有無・内容、催告後あるいは解除の意思表示後の賃借人の対応等が考えられる。

一般には、1か月分の賃料の支払を怠っただけでは上記の信頼関係は破壊されたとはいえないので、特別な事情がない限り、賃借人が1か月分の賃料を怠っただけでは賃貸借契約を解除することはできない。

Q6-2 信頼関係の破壊となる債務不履行の程度

それでは、借主が何か月の賃料の支払を怠れば賃貸借契約を解除できますか。

A6-2

一般的には3か月分程度の賃料不払いがあれば賃貸借契約を解除できます。

解説

上記のとおり、賃貸借契約においては、継続的な債権債務関係が形成されることから、当事者間の信頼関係を基礎とする継続的債権債務関係があるとされ、債務不履行の程度が当事者の信頼関係を破壊する程度に至らなければ解除は認められない。

この信頼関係破壊に至る程度の賃料不払いは一般的には借家契約では3か月程度といわれており、この程度の債務不履行があれば解除可能である。

借地契約においても、借家契約と同様、信頼関係を破壊する程度の賃料不払は3か月程度の賃料不払が必要であろう。

借地契約においては賃料の支払が年払となっている例もある。年払においては、1年もの期間の賃料の支払を怠っているのであるから、年払い賃料の支払いを怠れば、信頼関係を破壊する程度の債務不履行といえるのではないだろうか。名古屋高判昭和56年10月27日判例タイムズ460号111頁は、年払地代の支払を122日以上も怠った事例で、地代不払を理由とする土地賃貸借契約の解除が信義則違反ないし権利濫用にあたるとはいえないとした。しかし、この判決の上告審である最判昭和57年11月19日最高裁判所裁判集民事137号495頁は、土地賃借人が当年度分年末払とされた賃料の支払を約4か月遅滞したとしても、土地賃貸借関係が長期間にわたるものであって過去において相互の信頼関係を損うような事情もなく、右遅滞が当該土地の賃料が近隣の地代相場に較べて二倍以上になるためその減額交渉を求めていることによるものであり、右交渉中に契約解除の意思表示を受けるに及んで直ちに土地賃

貸人の要求する賃料額を供託したなど判示の事情があるときは、土地賃借人の賃料不払につき賃貸借関係の基礎をなす信頼関係を破壊するものとは認めるに足りない特段の事情を認める余地があるとして原判決を破棄し、事案を原審に差し戻した。この判決は年払い賃料の債務不履行があり、4か月遅滞した場合には原則信頼関係を破壊する事情があるといえるが、その他の事情によっては信頼関係を破壊しない場合もあるとしたものといえる。

Q6-3 特約があった場合

マンション賃貸借契約で、「1か月分でも賃料の支払いを怠ったら無催告で契約を解除できる」旨の特約は有効ですか。

A6-3

基本的に無効と考えられます。

解説

上記のとおり、信頼関係破壊の法理からすれば1か月分でも賃料の支払いを怠ったら無催告で解除ができるとする条項は無効といえそうである。しかし、最判昭和43年11月21日民集22巻12号2741頁は直ちに無効とせずに、催告しなくても不合理とは認められない事情がある場合には無催告で解除することが許される旨を定めた規定として有効とした(この限度で有効とした。)

この最判は無催告解除条項の限度で有効としたのみであり、1か月の賃料支払で解除できるとの内容は信頼関係破壊の法理から無効である(1か月分の賃料不払いをしたのみでは当該条項に基づく解除の効果は認められない。)。上記最判昭和51年12月17日は賃料の支払いを1か月分でも怠ったときは当然契約を解除すると訴訟上の和解条項に基づく解除を認めなかった。

関連する問題として、賃料支払の遅滞があった場合には、解除の意思表示なく当然に賃貸借契約が解除されるとする条項(失権条項)の効力が問題となる。裁判上の和解・調停等でされた場合は特別に解する余地があるが、原則として、無催告解除特約としてその有効性が判断されるべきである(無催告解除特約については最判は上記のとおり、限定的に有効とする。)

これらの特約につき、賃貸借契約が消費者契約である場合には、消費者契約法10条との関係が問題となる。同条は、「民法、商法(明治三十二年法律第四十八号)その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法

第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。」とする。無催告解除条項は原則として催告を要する民法541条に比べて消費者に不利な条項であり、消費者契約法10条前段に該当する。また、無催告解除を認める必要性は一般に高くない一方、無催告解除によって催告さえしてもらえれば支払えた賃借人が被る不利益は多大であるから、無催告解除特約、失権条項は消費者契約法10条により無効となる可能性が大きい。

【参考文献】

- ・田中敦「借家人の債務不履行等による解除」渋谷満ほか編『現代裁判法大系3借地借家』(新日本法規、平11)
- ・賀集唱編『青林法律相談12 借地・借家の法律相談』(青林書院、平8)