

契約の解除

債務不履行への対抗措置

契約の解除とは、有効に成立した契約の一方の当事者の意思表示によって、その契約がはじめから存在しなかったと同様の状態にもどす制度です。

契約上の債務を契約どおりに実行しないことを債務不履行といいますが、契約当事者の一方は他方の債務不履行を原因として契約を解除することが認められます（民法541～543条）。

解除がなされると、契約から生じた債権債務がまだ履行されてない場合には当事者はその履行を請求できなくなり、一部又は全部が履行されていればお互いに履行されたものを返還しなければならないことになります。

たとえば、AがBに土地を1000万円で売る契約をしたところ、Bが約束の期日までに代金を支払わないとします。契約に定めた代金を支払期日に支払わないことは、履行遅滞という債務不履行にあたります（同412条）。

その場合、AはBに対し、土地の引渡しと引換えに代金を取り立て、かつ、履行遅滞に因る損害賠償を請求するか、Bの履行遅滞を理由に一方的に契約を解除

するか of いずれかをとることができます。

解除がなされると A の引渡債務も B の代金支払もまだ履行されていない場合には A も B も履行しないでもいいことになり、土地の引き渡しがなされている場合には A は引き渡した土地の返還を求めることができます。

さらに、A は契約を解除したうえでなお損害賠償請求することもできます（同 5 4 5 条③）。

たとえば、契約後に目的の土地の値段が 8 0 0 万円に下落していたとすれば、A は土地を取り戻しても契約代金との差額 2 0 0 万円の損害を被ることになるので、B に損害賠償請求することができるのです。

履行遅滞を理由に契約を解除するには、まず相当期間を定めて代金の支払を催告し、その期間内に支払われないときに解除の意思表示をするというのが順序です（同 5 4 1 条）。

催告する方法として、一つの通知の中で相当期間内に代金を支払うこと、期限までに支払わないときは契約を解除することを併せて通知することもできます。

この通知は形式がきめられているわけではありませんが、内容証明郵便のように証拠の残る方法をとるのがよいでしょう。