

家賃不払いによる解除

信頼関係の破壊が前提

建物賃貸借の場合、借主は貸主に対して賃料を支払う義務（債務）を負います（民法 601 条）。賃料の支払時期は特約がなければ後払いとされますが（同 614 条）、アパートの家賃などは、当月末に翌月分を支払うこととするのが一般的です。

建物賃貸借の場合家賃の支払いが一度でも遅れれば債務不履行になります。債務の不履行は契約の法定解除原因ですから、数日程度の僅かな遅れの場合であっても、貸主は家賃の不払いを理由に契約を解除することができることになり、借主の立場は非常に弱いものとなってしまいます。

判例は、建物の賃貸借は、貸主と借主の関係が長期間続く継続的契約であることに着目し、借主の義務違反が賃貸借の基礎をなす信頼関係の破壊にあたるものでないときは、催告のうえ解除の意思表示をする手続がとられていても解除の効力を認めないとしています（最高裁昭和 39・7・28）。

賃貸借契約書に「賃借人が一回でも家賃の支払いを怠ったときは、賃貸人は催告なしに契約を解除できる」という内容の条項（無催告解除特約）が入っていることがありますが、これだけを根拠に貸主が賃貸借を解除することはできません。貸主と借主との信頼関係の破壊が解除の効力を判断する前提となります。

何か月分の家賃が滞ると信頼関係が破壊されたといえるのか明確な基準はなく、不払いの回数、期間、金額、不払いに至る経緯等関連する諸事情を総合考慮して判断しますが、2 か月分で信頼関係が破壊されていたとした裁判例もあれば、7 か月分でも信頼関係は破壊されていないとした裁判例もあります。

家賃の不払いを理由に契約を解除する場合に、貸主は借主に滞った家賃の支払いを催告したうえで支払いがない場合に解除するのが原則ですが（同 541 条）、信頼関係の破壊が著しく「催告をしなくてもあながち不合理とは認められないような事情が存する場合」には無催告解除特約も有効であるとするのが判例です（最高裁昭和 43・11・11）。また、信頼関係の破壊が著しい場合は、契約上無催告解除特約がなくとも無催告解除が認められることもあります。

以上のとおり、継続的契約である建物賃貸借契約の債務不履行による解除は、あくまでも当事者双方の信頼関係を基礎にしているといえるでしょう。

