

資産up↑につなげる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

第11回 闘う弁護士の安値仕入術と兵法② 好立地の古ビルを購入するその3

す。ただし、当事者間の信頼関係を基礎とする継続的な契約である賃貸借契約は、他の一般的な契約よりも契約解除できる場合が限られると考えられています。従って、賃貸借契約の債務不履行解除が認められるのは、単に契約違反があったというだけでは足りず、借借人と借借人の信頼関係を破壊したといえるほどの契約違反がある場合に限られることになりま

債務不履行解除に必要な2つの視点

す。たとえば、敷料滞納の場合でいうと、借借人が1カ月敷料を滞納したというだけでは借借人は契約を解除す

支払われてしまったという点では、無催告解除が認められる場合でないとは解除できません。従って、借借人の債務不履行を理由に賃貸借契約を解除するためには、そもそも解除が可能であるのかという点と、解除にあたって催告が必要であるのかという点の双方に注意を払う必要があります。

今回は、この一般論をどのように立ち返す交渉の武器とするのかについて解説していきます。

今回は、借借人との立ち返す交渉における3つの武器をご紹介します。すなわち、①借借人に債務不履行の事由があること、②借借人の資金繰りが困難していること、③代替地を用意できることがあれば、立ち返す交渉が優位になると述べました。

今回は、①債務不履行について、一般論を解説していきます。

借借人に債務不履行があれば、借借人は賃貸借契約を解除し得ま

ることはできません。敷料を滞納した場合に初めて、敷料滞納を理由として契約を解除できるとされています。通常は、少なくとも3カ月分以上の敷料滞納がなければ、敷料滞納を理由として契約を解除することはできません。



弁護士法人Martial Arts (マーシャルアーツ) 代表パートナー弁護士・堀鉄平

資産アップにつながる相続税対策を得意とする。累計実績は30件以上。計2棟5戸のビル・マンションを5年間運営している。弁護士、不動産オーナーとして活動する傍ら、格闘家としての顔を持つ。前田日明氏主催の総合格闘技イベント「THE OUTSIDER」で、2008年3月から7年にわたり参加している。戦績は、プロ・アマ通算14勝11敗3分け。