

# 資産upにつながる 相続の奥義

格闘家兼弁護士 堀鉄平

## 第13回 闘う弁護士の安値仕入術！債務不履行での立ち退きを確実に！

債権人に債務不履行があった場合、民法541条で法定解除できますが、原則として、解除する前に相手方に対する上記催告が必要です（例外として民法612条2項による無断転貸等解除の場合は催告不要）。

本日は、賃借人に債務不履行事由があった場合に、事前の催告（このまま債務不履行が解消されない場合は契約解除するという警告）が必要かについて解説します。賃借人に債務不履行があった場合で、かつ催告不要であれば、物件を建て替えたオーナーは賃借人に立退きをお願いをする必要はなく、有無を言わずに賃貸借契約を解除して明け渡しを求めることができるのです。

## 無催告解除は不認の可能性有

債権人に債務不履行があった場合、民法541条で法定解除できますが、原則として、解除する前に相手方に対する上記催告が必要です（例外として民法612条2項による無断転貸等解除の場合は催告不要）。

債権者に債務不履行があった場合、民法541条で法定解除できますが、原則として、解除する前に相手方に対する上記催告が必要です（例外として民法612条2項による無断転貸等解除の場合は催告不要）。

ところが、例えば賃借人が賃料を3カ月分滞納しているのに、賃借人が契約解除しようとして、この催告をしなところ、賃借人が慌てて全額を支払ってきた場合は、債務不履行状態が解消されますので、やはり解除できないことになります。言葉は悪くありません。言葉は悪くありません。言葉は悪くありません。

もともと、賃貸借契約は当事者間の信頼関係を基礎とする継続的契約ですから、裁判所はこれを修正します。つまり、無催告解除特約があっても、当然に無催告解除できるわけではなく、「契約を解除するに当たり催告をしなければならないが不合理とは認められない」というような不信行為が



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。

あつた場合には、無催告で解除できると、ここでも修正しているのです。

裁判所は、賃借人と賃借人の双方の利益のバランスを図っているのですが、いずれにせよ、無催告解除特約がある場合の方が、無催告で解除できる可能性が高くなります。ただし、何でもかんでも無催告で解除できると定めておくと、その解除条項自体が無効となるリスクがあります。実際に契約書を作成する際は弁護士までご相談ください。