

# 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）。

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）。

## 無催告解除は不認の可能性有

債権人が債務不履行があった場合、かつ催告不要であれば、物件を建て替えたオーナーは債権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。

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）。

あった場合には、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、債権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。



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。