

明け渡し訴訟解決事件ファイル

第1回

賃料滞納を理由とする建物明渡し請求訴訟

不定期な支払いを繰り返す入居者

支払い催告と解除通知を行い

解除手続に進む

契約解除の要件は 信頼関係の破壊がポイント

相談者は、東京都23区内に賃貸用の商業ビルを保有し、その1階を飲食店に賃貸しています。ところが、賃借人は、入居した当初から1ヵ月分、2ヵ月分と賃料を滞納したかと思うと全額支払い、また何ヵ月かすると1ヵ月分、2ヵ月分と賃料を滞納するというのを繰り返し、度重なる督促にもかかわらず、毎月きちんととした賃料の支払いがなされませんでした。相談者としては、任意の交渉ではらちが明かないで、法的手続きにより建物の明け渡しを求める相談でした。

建物の明け渡しを求める前提として、賃貸借契約を解除する必要があるですが、賃貸借契約では賃料不払いという契約違反があつても直ちに契約を解除することはできません。「契約違反により、賃貸人と賃借人との間の信頼関係が破壊された」といえるときに初めて解除が認められます。私の経験上、最低でも3ヵ月以上の賃料不払いがないと、「信頼関係の破壊」すなわち契約解除を認めないと、いうのが裁判所の通常の判断です。

もともと、私が提訴した建物明渡事案の中に、「賃借人は決して3ヵ月までは滞納しないが、1、2ヵ月の滞納を何度も繰り返した」というケースがあり、裁判所は、それでも信頼関係の破壊を認定したことがありますので、「一律「3ヵ月滞納」が基準となるわけではなく、裁判所の判断は事案の詳細によると思われます。

さて、今回の相談では、入居当初からの1ヵ月、2ヵ月の賃料延滞が繰り返されたということですから、裁判所に行つても信頼関係は破壊されているという判断を得られる可能性が高い事例ということがあります。

裁判所は賃借人保護を念頭に、通常まずは現在の賃貸借契約を継続する方向での和解案を賃貸人側に勧告します。この場合は、延滞賃料を全額支払うことを和解の条件とすることが多いので、賃貸人も和解に応じるケースが多いということになります。

相談事例においては、東京地方裁判所に、賃借人を被告として建物明渡請求訴訟（延滞賃料等の請求を含む）および連帯保証人を被告として延滞賃料等の支払請求訴訟を提起しました。

延滞賃料の免除を条件に

早期の明渡しを促す

提訴すると、裁判期日1回目は被告が欠席することが多く、通常2回目から本格的な審理が開始されます。賃借人が出廷するケースでは多くの場合、賃借人から「延滞賃料の全額を支払うので賃貸借を継続してほしい」という主張がなされます。両者間の信頼関係が破壊されている場合であつても、が通常です。

しかし、賃貸人が建物明渡しを求める意思が固い場合、裁判所は、次善の策として、任意に（判決に基づく強制執行ではなく、自らの意思で）建物を明渡す旨の和解案を、賃借人側に勧告します。この勧告の際に裁判所は、賃借人が任意に建物を明渡す代わりに延滞賃料の一部または全部をカットするという内容での和解案を提示することもあります。

賃料不払いの多くの場合、賃借人は資力がなく、任意の明渡しが実現すれば、判決に基づく強制執行よりも費用面や時間面で賃貸人側にもメリットがあるので賃貸人も延滞賃料のカットに応じるケースはあります。反対にどうしても和解が成立しない場合には、裁判所は判決を下し、それに基づく強制執行で明渡しを実現することになります。

相談事例では、裁判所は、賃借

かんたげん
神田元弁護士



住友商事での勤務を経て、弁護士に転身。松尾総合法律事務所で研鑽を積んだ後、独立。独立前から、立退き、賃料増減、境界紛争、その他不動産問題を多数解決し、神田元経営法律事務所ホームページに解決事例を掲載中。現在、東京弁護士会マンション部会会長を務める。弁護士ドットコムや賃貸トレンドからの相談も受け付けている。