

契約の解除

相当期間とはどの位の日数を…

Q 質 問

私は、所有するアパートの一室をAさんに貸しています。Aさんは不景気で失職したこともあって、家賃の支払いが遅れることが何度もあり、現在家賃5ヶ月分の支払いがない状況となっています。契約を解除するには、相当の期間を示して家賃の支払いを催告することが必要とのことですが、具体的にどの程度の日数を置けばよいのでしょうか。また、催告とともに注意すべき点は如何でしょうか。

A 回 答

Aさんが不景気で失職したことが原因で、契約で定められた賃料を定められた期日に支払わなければ債務不履行です。債務不履行の場合、賃貸借契約の解除が可能です。債務不履行状態が5ヶ月間も続いているのでは早急な契約解除が必要でしょう。

契約解除といっても、何時までにいかなさいと催告した上で行う必要があります。それでは、この催告はどの程度の期間を催告期間としたらよいのでしょうか。法律上は「相当の期間を定めて」

としておりますが、具体的に何日間か示しておりません。期間の妥当性については、裁判例が参考となります。古い裁判例ですが、相当期間とは「履行を準備し、これを履行するため要する期間をいい、債務者の病氣・旅行等の主観的事情は考慮されない」(大審院大正6・6・27判決)としておりますので、現実には債務弁済の準備が出来ることが前提となります。そうすると、3日ないし5日程度でよいのではないかと考えます。

従って、ご質問の場合の催告期間は、せいぜい5日程度で、短すぎることはないと考えられますが、それでも不安だと思われるのであれば、7日(1週間)置いたらよいと思います。そして、後で催告を受けたことはないかと相手に云わせなために、催告は内容証明郵便による通知書にした方がよいと考えます。こうした場合、通知書に7日以内に支払って下さい。もし支払がなかった場合、この通知書で賃貸借契約を解除しますと、条件付き解除通知にすると、催告通知と、その後に行う解除通知を同時に行うことができ、貴方にとって非常に簡便に処理することが出来ます。