

第12章

債務不履行・契約解除

出題ランク

A

債務不履行(さいむ ふりこう)とは、「債務」が「不履行」になること、いいかえると「果たされるべき義務」が「実行されなかった・実現されなかった」ということです。つまり、**債務者が約束を破った**ということです。

履行(りこう) 債務者が債務の内容を実現すること、つまり債務者が約束を果たすこと。

試験対策上、債務不履行は、次の2種類を押さえてください。

履行遅滞(りこう ちたい) 時間切れ、タイムオーバーで履行できなかったこと

履行不能(りこう ふのう) 履行すること自体が不可能になってしまったこと



ある債権について、債務不履行になった場合、つまり債務者が約束を果たさなかった場合、債権者は「債務者への**損害賠償請求**」および「**契約解除**」をすることができます。

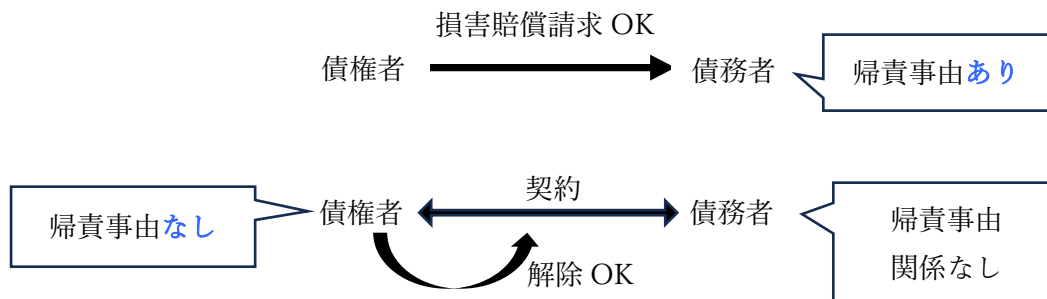
損害賠償(そんがいばいしょう) 他人に損害を与えた者が、損害を**お金で弁償**すること

契約解除(けいやくかいじょ) 契約の効果を消滅させ、**初めから契約がなかった**ことにすること

債権者が損害賠償請求をする場合は、債務者に**帰責事由**(落ち度)が必要です、債権者が契約解除をする場合は、債務者に帰責事由があってもなくてもできます。

帰責事由(きせきじゆう) 責めに帰すべき事由。故意・過失があること

例：「帰責事由のあるA」は「Aの**せいで**」、「Aが**原因で**」と読み替えよう。



「**解除権の行使は、損害賠償の請求を妨げない**」と民法の条文に規定されています。これは、債権者が契約を解除した場合であっても、債務不履行によってうけた損害があるならば、損害賠償できるということです。どちらか一方しかできないというワケではありません

では、詳細を見ていくことにしましょう。

1 節 履行遅滞

履行遅滞とは、

決められた期日までに約束が果たされなかったこと、つまり

「債務が履行できるにもかかわらず、**履行期を過ぎても**債務者が履行しないこと」です。
では、**履行期**(りこうき)とは具体的にいつでしょうか。次の 3 パターンです。

- | | |
|-------------------|--------------------------------|
| ① 確定期限 | 到来する時期が確定している期限 |
| ② 不確定期限 | 将来的に到来することは確実だが、それがいつ訪れるか不明な期限 |
| ③ 期限の定めがない | 期限を決めなかった場合 |

それぞれの場合、いつ履行遅滞になるのかを見ていきましょう。(時効のところの復習です)

1 確定期限のある債務

「10 月 1 日までに 100 万円払います」というような、
期限がいつ来るかがはっきり決まっている債務です。この債務が履行遅滞になるのは、
期限が到来した時です。つまり「10 月 2 日の 0 時」になった時点で、
100 万円を払っていないと履行遅滞になるということです。

2 不確定期限付きの債務

いつ来るかわからないが、いつかは必ず訪れる期限が「不確定期限」です。

例えば「父親が亡くなったら車を上げます」という債務です。この債務が履行遅滞になるのは、
「債務者が期限到来後に**履行の請求を受けた時**」または「**期限到来を知った時**」の
いずれか**早い方**が履行期になり、これを過ぎると履行遅滞になります。

事例 1

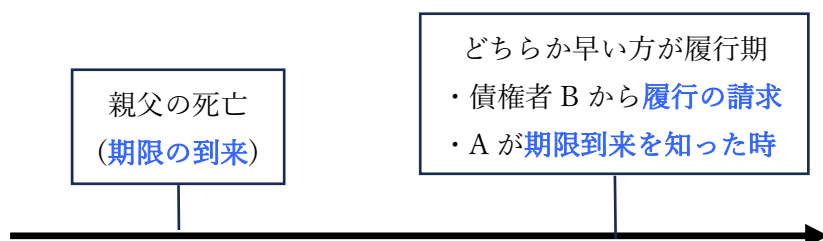
A が「親父が亡くなったら B に車をあげます」という贈与契約を B とした。



この事例の「期限の到来」とは「親父の死亡」です。

A が「父親の死亡後に B から「車を下さい」と請求を受けた時」または
「父親の死亡を知った時」の早い方が履行期となります。

A が請求を受けた or 死亡を知った場合、約束通り、さっさと B に車をあげなさいということです。



3 期限の定めのない債務

期限や条件を決めていない債務です。

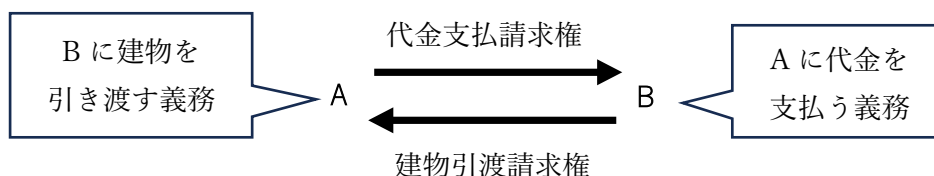
この場合、「債権者からの**履行の請求を受けた時**」が履行期となります。

請求を受けて、すぐにでも返せなかったら履行遅滞となります。

4 同時履行と履行遅滞の関係

事例 2

A が B に自己所有の甲建物を売却した場合、買主 B が期限までに代金を支払わない場合、売主 A は建物を引き渡さなければならないか。



売買契約を結ぶことで、売主 A は「B に建物を引き渡す義務」、買主 B は「A に代金を支払う義務」という義務が生じます。このとき、A と B の義務(債務)は「同時履行」の関係にあります。

同時に履行しなければいけませんから、

A は「B が代金を支払わないのだから、私は建物を引き渡しません」と主張でき、

B は「A が建物を引渡さないのだから、私は代金を支払いません」と主張できます。

この主張できる権利のことを、同時履行の抗弁権といいます。

同時履行の抗弁権 (どうじりこう の こうべんけん)

相手方が債務の履行を提供するまでは、自分の債務の履行は提供しませんと主張できる権利。

仮に、B が代金を支払わないので、A が同時履行の抗弁権を主張して建物の引渡しをしなかったとします。このとき、A の債務が**履行期を過ぎていたとしても**、A は**履行遅滞になりません**。

A は同時履行の抗弁権という正当な権利を主張しているだけだからです。

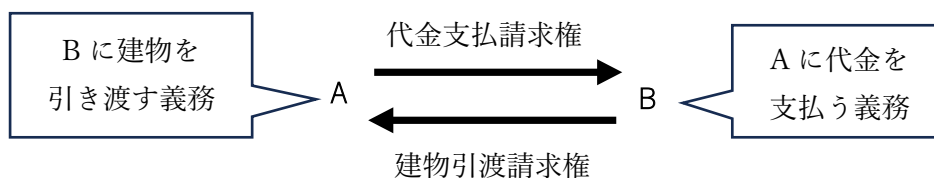
2節 履行不能

履行不能とは

渡すべきものが無くなってしまい、義務そのものが果たせないこと、つまり「**債務の実行が不可能になること**」です。

事例3

- (1) AはBに自己所有の建物を売却した。しかし、建物がBに引き渡す前に火事で全焼した。
 (2) AはBに自己所有の建物を売却した。しかし、Bが移転登記を得る前にAはCに同じ建物を売却し登記も済ませてしまった。



(1)

Aは契約をした時点で「Bに建物を引き渡す義務」がありますが、契約後、火事で「引き渡すべきもの」が全焼してしまったのです。この場合、Aの「Bに建物を引渡す債務」は履行不能となります。

(2)

二重譲渡のケースです。先に建物の登記を得たCが所有者になります。Bは契約をしたものの、登記を備えていないので、Cに所有権を対抗できません。Cが移転登記を済ませている以上、建物の所有者はCで確定します。よって、Aの「Bに建物を引き渡す債務」履行不能になってしまったということです。

債務の履行が「不能かどうか」は、

契約の「**債務の発生原因**」および「**取引上の社会通念**」に照らして判断されます。

(2)のように、火事でなくなってしまったなど物理的に不能かどうかには限定されません。

この事例のような「契約後」に履行が不能になった場合だけでなく、「契約成立時点」で不能であった場合も履行不能に含まれます

例：AがBに別荘を売った。しかし、その別荘は契約の前日に不審火で全焼していた。

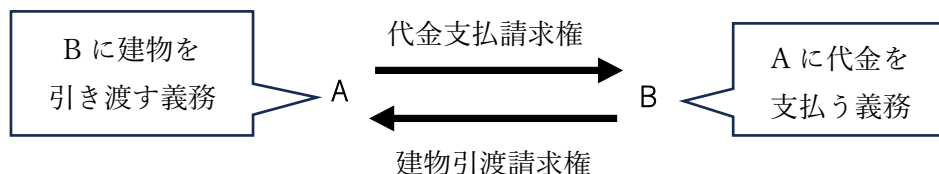
3節 損害賠償請求

債権者は債務不履行によって生じた損害につき、不履行を起こした債務者に対して、
カネでケジメをつけろと請求できます。つまり「**損害を弁償しろ**」と請求することができます。

1 損害賠償の性質

事例 4

A は B に自己所有の建物を売却したが、A の事務手続き上のミスで建物の引渡しが期限より 1 か月遅れてしまった。B は建物の引渡しが遅れたことで、それまで住んでいたマンションの引渡しも 1 か月伸びてしまった。

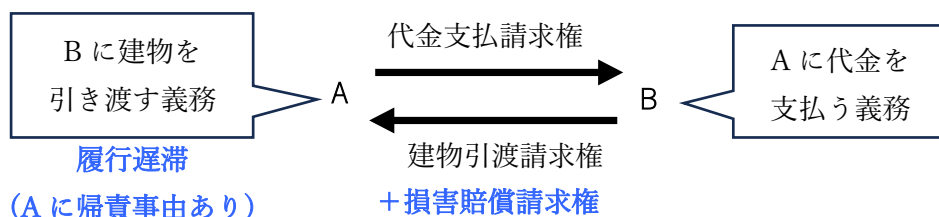


まず、「建物の引渡しが期限より 1 か月遅れてしまった」とあるので、A の債務が**履行遅滞**の状態にあります。さらに「A の事務手続き上のミス」とあるので**債務者 A に帰責事由があります**。

A は自身の果たすべき義務を、自身が原因で債務不履行にしてしまったということです。

よって、債権者 B は**帰責事由のある A** に対して**損害賠償請求**ができることになります。

この事例でいうと、余計に一か月住んでいたマンションの家賃分を A に請求できるということです。



後で学習しますが、B が A に「早く建物を引渡せ」と催告し、それでも A が建物を引渡さない場合は、もはや B をこの契約に縛り付ける意味もないので、B は**契約の解除**をすることができます。

債権者が損害賠償請求するには**債務者の帰責事由が必要**ということは確実に覚えましょう。

2 損害賠償の範囲

帰責事由のある債務者は、損害賠償として**金銭で支払う**のが原則です。

また、債務者が賠償する損害の範囲は「**事実的因果関係が認められる損害のうち通常生ずべき損害**」となります。先の例でいうと「余計に一か月住んでいたマンションの家賃」がそうです。

特別の事情により範囲が拡大した損害で、債権者が「特別の事情」の**予見可能性**を立証した場合に賠償の対象となる損害を「特別損害」といいますが、細かすぎるので省きます。

3 損害賠償の予定

債権者が損害賠償をしようというときは、**債権者側で損害の額を証明**しなければいけません。この証明するための作業はとてつもなく面倒で手間のかかることです。

そこで、この損害額の証明の手間を省くために、当事者間で損害があった場合、**あらかじめ賠償額を決めておく**ことができます。(面倒はゴメンだぜということです)これが、損害賠償額の予定と呼ばれるものです。以下、覚えておくべき論点です。

【損害賠償の予定のポイント】

- ・ 損害賠償額が予定されると、**実際の損害額に関係なく**予定した金額が損害賠償額となる。
- ・ 金銭以外のモノを損害賠償額の予定とすることもできる
- ・ **違約金は**損害賠償額の予定と推定される
- ・ 損害賠償額の予定をした場合でも、**履行の請求や解除は可能である。**
- ・ 損害賠償額の予定は、必ずしも**契約と同時にする必要はないが、すでに損害が発生した後に予定することはできない。**

「損害賠償の予定」は、宅建業法でも必須の知識となるところですので、しっかり押さえましょう。

4 節 金銭債務の特例

金銭債務が不履行となった場合、ほかの債務と違って特別な決まりがあります。

金銭債務（きんせんさいむ）文字通り金銭を支払う義務。 例：借りた金を返す義務

① 履行不能という概念がない

日本から「日本円」がなくなることは、まずありえないことなので、一文無しであれば、他からカネを借りてきて支払いなさいということです。金銭債務の債務不履行＝履行遅滞のみです。

② 損害賠償の額は原則、**年利3%の法定利率**とする

いわゆる、延滞ペナルティのことです。

当事者間の約束(約定)で、3%よりも高い約定利率を設定することができます。ただ遅延しただけなど、実損がなくとも利率までの損害賠償を請求できますが、逆に、実損額が高額になっても、利率以上の損害賠償はできません。

③ **不可抗力があったとしても債務不履行になる。**

債務不履行が成立するには、債務者の帰責事由が必要になりますが、金銭債務の場合は**帰責事由がなくとも債務不履行**になります。つまり、銀行のシステムエラーなどの不可抗力があっても、債務者が債権者に送金できなかったとしても履行遅滞になり、②の損害賠償額(延滞ペナルティ)を債権者に支払わなければなりません。

④ 債権者の**損害の立証は不要**

②で損害額の利率を定めているので、カネを貸している側の損害の証明は不要です。

5 節 危険負担 (あとまわしで OK)

債務不履行の話は、債務者に**帰責事由があって**債務が履行できなかったときに、債権者は損害賠償請求ができるというものでした。

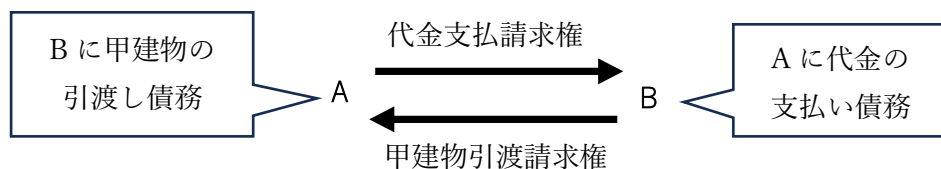
危険負担(きけんふたん)という話は、債務者に**帰責事由がなく**債務が履行できなかったときに、当事者の誰がその損失(危険)を負担するのかという話になります。事例で比較してみましょう。

事例 5

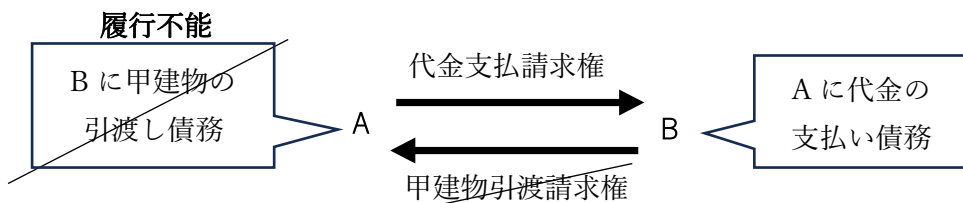
A は自己所有の甲建物を B に売却した。A が甲不動産を引き渡す前に次のようなことが起きた。

- (1) A の帰責事由により、甲建物が滅失した。
- (2) 不可抗力(地震や落雷による火災)により、甲建物が滅失した。
- (3) B の帰責事由により、甲建物が滅失した。

まず、A と B が甲建物の売買契約を結んだ時点で、次の債権・債務の関係が生じます。



(1)～(3)全てのケースで、A が甲建物を引渡す前に「滅失した」ということは、上図の A の甲建物引渡債務が履行不能になったということであり、それに対応する甲建物引渡債権も消滅することになります。次の図の関係になります。



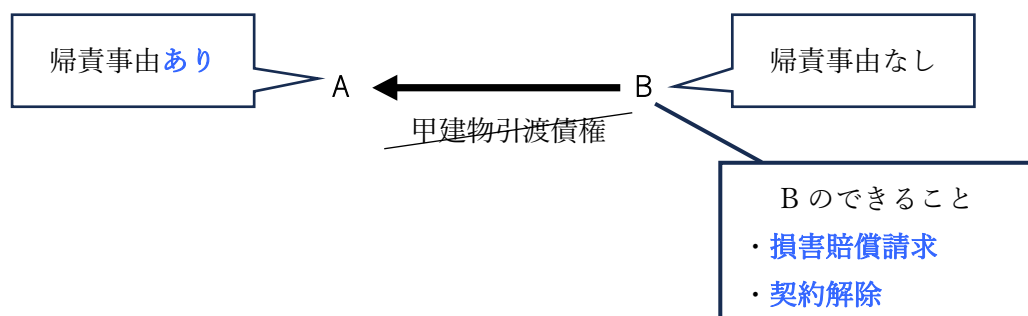
この履行不能の原因が「誰にあるか」で、その損失(危険)を負うものが変わっていきます。

(1) ⇒ A が原因で履行不能になった場合

問答無用で A がその責任を取ります。

つまり、債権者 B は帰責事由ある債務者 A に対して、**損害賠償請求**ができます。

また、B に帰責事由がないので**契約解除**もできます。



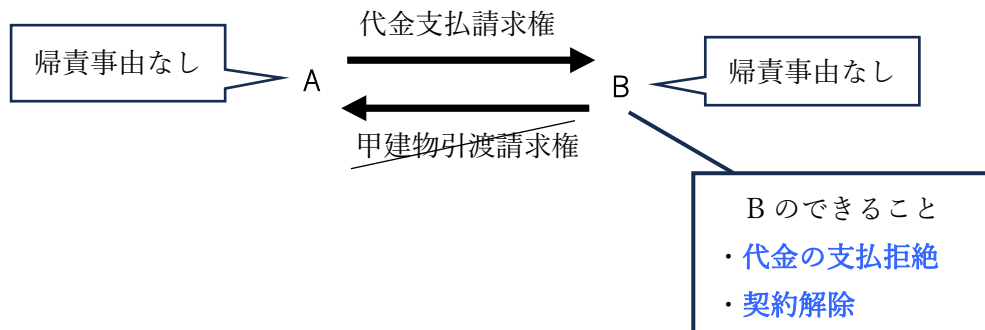
(2) ⇒ 不可抗力で履行不能になった場合

「不可抗力」は、**A にも B にも帰責事由がない**ということになります。

まず、**債務者 A に帰責事由がない**ので、B は A に対して**損害賠償請求ができません**。

一方、A⇒B の代金支払請求権も残っていますが、B にも帰責事由はありませんから、**買主 B は、売主 A からの代金請求を拒絶することができます**。

もちろん、買主 B は履行不能を理由として**契約の解除**ができます。



(2)において、

滅失した甲建物引渡債務の損失(危険)を負担するのは、その**債務者である売主 A**ということです。
 A は代金ももらえず、甲建物を失います。運が悪かったと泣いてもらうしかありません。

(3) ⇒ B が原因で履行不能になった場合

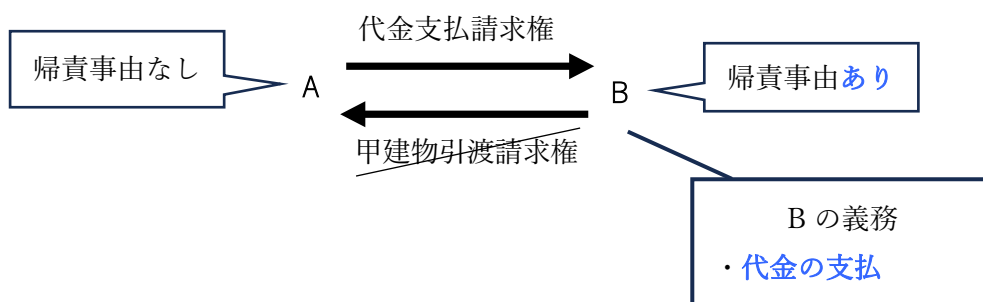
履行不能の原因が債務者にあれば、債務者が責任を取ればよいだけです、

本ケースの場合は、**債権者に帰責事由がある**ので、履行不能の責任は債権者 B が負います。

つまり、A⇒B の代金支払請求権は残っている状態ですから、

A は B に代金を請求することができ、**B は代金を A に支払わなければいけません**。

もちろん、帰責事由のある債権者 B に**契約解除することは許されません**。



(3)において、

滅失した甲建物引渡債務の損失(危険)を負担するのは、その**債権者である買主 B**ということです。
 B は甲建物を得ることができず、代金だけ払う羽目になります

6 節 契約解除

契約当事者の一方がその**債務を履行しない場合**、相手方が**相当の期間を定めて履行の催告**をし、その期間内に履行がないとき、相手方は、契約の解除をすることができます。

契約解除

契約後に、当事者の一方の意思表示によって、契約の効果を消滅させ、はじめから契約がなかったことにすること

契約の解除をする場合は、**債務者の帰責事由(落ち度)**は不要です。

ただし、**債権者に帰責事由があると解除できません**。

帰責事由のある債権者を契約の拘束から解放するのは好ましくないからです。

1 催告による解除

まずは解除の基本形を見ていきます。

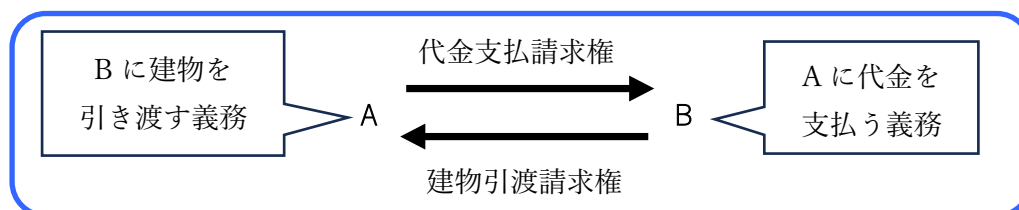
事例6

A が自己所有の甲建物を B に売却し、甲建物の引渡しの日を 10 月 1 日と定めた。

しかし、A は期日になっても甲不動産を A に引き渡さなかった。

このとき、B はどのような手順を踏めば、AB 契約を解除できるか。

まず、建物の引渡し期日を過ぎた場合でも、B が建物の代金を支払っていない状態だと、A から「B が代金を支払っていないのだから、私も建物を引き渡さないのだよ」と**同時履行の抗弁権を主張されてしまいます**。抗弁権を主張できる間は、たとえ A の債務の期日が過ぎていたとしても、履行遅滞になりません。

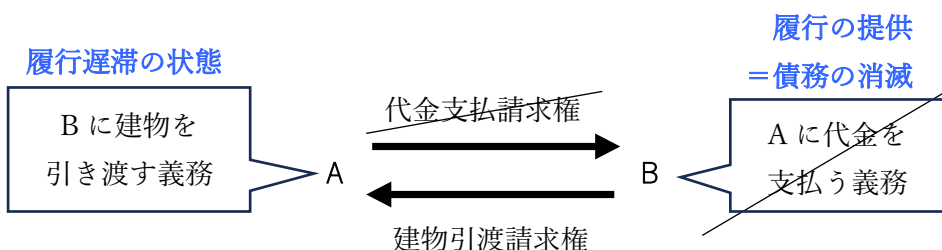


A と B の債務は同時履行の関係にある

そこで、B としては A の同時履行の抗弁権を主張できなくするため、**履行の提供**をする必要があります。(例えば、B が代金を準備して A のもとに持参するなど)

こうすれば、B は自分の債務を履行したことになるので、

A は同時履行の抗弁権を失い、A の債務は履行遅滞の状態になるということです。



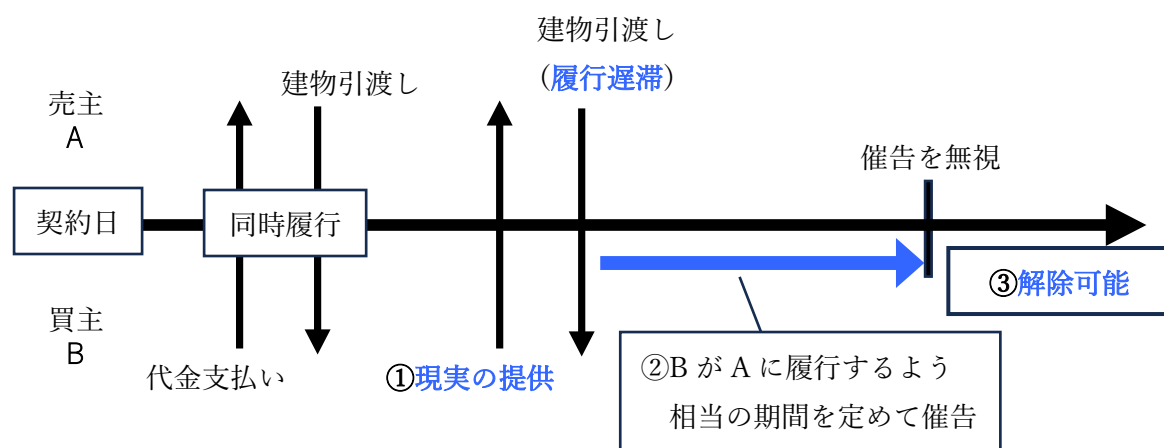
これで、A の債務は履行遅滞に陥りましたが、B が解除するには、もうワンステップあります。

B は**相当の期間を定めて** A に対して**履行の催告**をし、それでも A が履行しなかったときに、ようやく B は契約を解除できるようになります。

事例でいうと、B が「10 月 31 日までに甲不動産を引き渡してください」と A に催告し、それでもなお、A が甲不動産を引き渡さなかったときに B は契約解除ができるということです。

不相当な期間を定めて履行の催告をした場合や、**期間を定めず**に履行の催告がなされた場合、催告の時から**客観的に相当な期間**が経過すれば契約解除できます。

【図で記憶】契約解除までのステップ



- ① B が**現実の提供**をする(=A の同時履行の抗弁権を封じ、履行遅滞にさせる)
- ② A に履行をするよう、相当の期間を定めて**催告**する
- ③ それでも A が履行しなければ、B は**契約解除**できる

ただし、例外として A の債務不履行(履行遅滞)が、その**契約および取引上の社会通念に照らして「軽微」**であるとき、B は契約解除ができません。

【大事な考え方】 「軽微」の程度

たとえば、A の引渡す建物にある障子が 1 枚だけ破けていることを理由に、B は契約解除できないということです。建物の取引において、障子 1 枚ごときで契約をご破算にされてしまったものではないですね。

【ものすごく大事な考え方】 なぜ、いきなり契約解除をすることができないか

民法の考え方としては

「**契約は自由に結んでよいが、結んだ以上は、その内容を責任をもって実現せよ**」としています。

だから、相手が約束を破った場合であっても、契約をすぐにご破算にするのではなく、まず「約束の内容を実現してくれ」と相手に催告するのです。

催告をしても相手が履行しなかったら「ダメだこりゃ」となってようやく契約解除ができるのです。

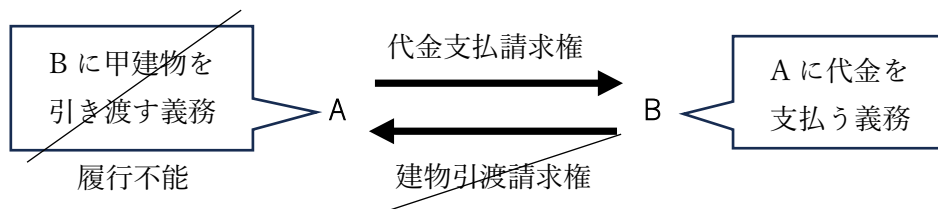
2 催告によらない解除

催告が不要であり、直ちに契約の解除ができるケースを見ていきます。

事例7

A が自己所有の甲建物を B に売却し、引き渡しの日を 10 月 1 日と定めた。

しかし、引き渡しの期日前に A の火の不始末で甲不動産が焼失した。

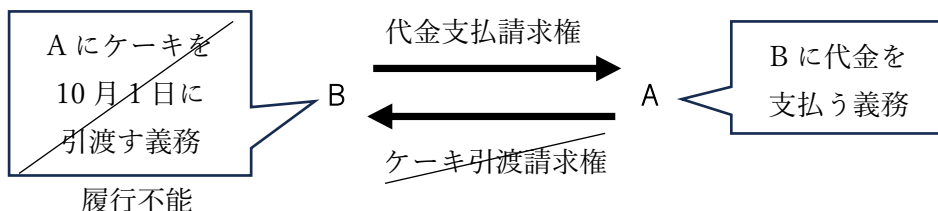


この場合、甲不動産が焼失してしまったので、A の「甲建物を引き渡す義務」もなくなってしまいます。よって A の債務は履行不能になります。ここで、B が「甲建物を引き渡してください」と催告したところで、A は「無い袖は振れない」ですから、B は直ちに契約の解除ができます。

ちなみに、「A の火の不始末＝帰責事由のある A」なので、B は損害賠償請求もできます。

事例8

A が「子供の誕生日が 10 月 1 日なので、その日にケーキを取りに行く」という注文を菓子屋 B にした。しかし、菓子屋 B は発注ミスをしてその日にケーキを用意することができなかった。



A としては「10 月 1 日に誕生日ケーキを用意すること」が重要なのであって、その日を過ぎてしまっただけでは意味がありません。この場合、A が翌日に「誕生日ケーキを引き渡してください」と菓子屋 B に催告しても意味がありませんから、A は直ちに契約解除ができます。

以上のように、催告不要の契約解除は、「催告をしても無意味だ」というケースです。

試験的には次のケースを押さえておきましょう。特に青字のキーワードを押さえてください。

【催告不要の契約解除】

- ① **履行不能**（事例7のケース）
- ② **特定の日時**または**一定の期間**内に履行をしなければ**契約目的を達成できない**場合に、債務者が履行をしないでその時期を経過した時。（事例8のケース）
- ③ 債務者が債務の**全部の履行を拒絶する意思を明確に表示**した時。
- ④ 債務の一部の履行が不能である場合または債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合で、**残存する部分**のみでは契約の**目的を達成できない**とき。
- ⑤ 債務者がその債務の履行をせず、債権者が催告をしても、契約目的を達成するのに足る**履行がされる見込みのないことが明らか**であるとき。

3 解除の効果

契約が解除されると、その契約は締結時に**さかのぼってなかったもの**になりますから、契約の当事者は、**契約前のもとの状態に戻す**必要があります。原状回復義務ですね。

事例 9

A が自己所有の甲不動産を B に 1000 万円で売却する契約を締結した。

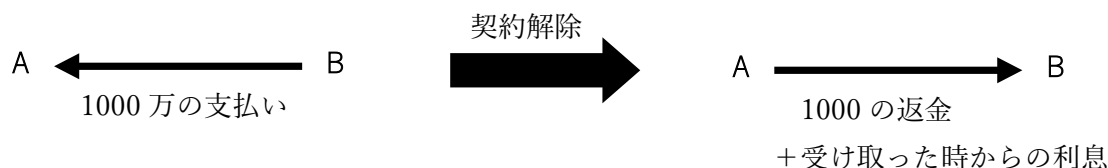
B は代金 1000 万円を支払ったが、A が甲不動産の引き渡しをしない。

B が引き渡しの催告をしたが、それでも A は引き渡しをしないので、B は契約の解除をした。

B が解除をした場合、A は受け取った代金 1,000 万を B に返さなければいけません。

このとき、A は 1000 万円を**受け取った時からの利息**をつけて B に返す必要があります。

(解除した時からの利息をつけるは×)



事例 10

A が自己所有の甲不動産を B に 1000 万円で売却する契約を締結した。

A は甲不動産の引き渡しをしたが、B が代金の支払いをしない。

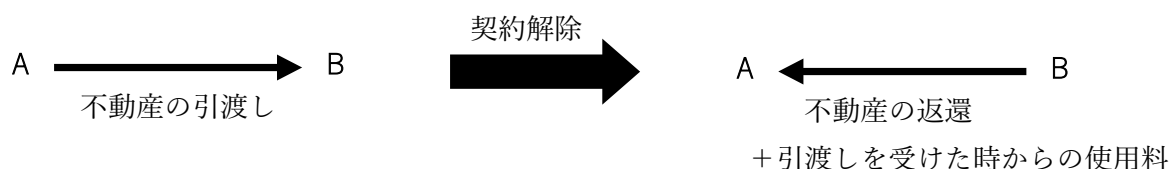
A が支払いの催告をしたが、それでも B は支払わないので、A は契約の解除をした。

A が解除した場合、B は引き渡しを受けた甲不動産を A に返さなければいけません。

(もし、所有権移転登記も済んでいたら、所有者名義を B⇒A に戻す必要があります)

このとき、B はただ甲不動産を A に返すのではなく、

甲不動産の**引き渡しを受けた時からの使用料**(法定果実)も A に併せて返す必要があります。



4 解除のその他のポイント

○解除の意思表示は撤回できない。

一度、解除をしておいて、「やっぱり解除するのナシ」というのは許されないということです。

○賃貸借の解除をした場合には、その解除の効力は、**将来に向かってのみ**その効力を生ずる。

解除は原則、契約締結時にさかのぼって無効になりますが、

賃貸借契約に関しては例外的に、将来に向かって解除の効力を生じます。

原状回復で、今まで長期間払ってきた家賃を返すなど、非現実的なことからです。

○当事者の一方が数人いる場合、**解除の意思表示は全員に対して**しなければ無効である。

売主 A 一人と買主 B・C の二人の場合、

もし、BC が解除する場合は、A に対して B と C が解除の意思表示をしなければならない。

一方、A が解除する場合、A は B と C 両方に解除の意思表示をしなければならない。

7節 手付解除

不動産に限らず、さまざまな取引で使われるのがこの手付です。

手付は宅建業法でも登場しますので、ここでしっかり押さえておきましょう。

手付（てつけ） 売買契約の際に**買主が売主に交付する金銭**

解約手付（かいやくてつけ） 一度結んだ契約を、**理由を問わず**、後で解除することができる手付

手付には他にも証約手付、違約手付がありますが、特約がなければ解約手付と推定されます。

試験的にも解約手付が重要になるので、以下、解約手付として解説します。

事例 11

A は自己所有の土地を 2000 万円で B に売却する際、B は A に対して手付として 200 万円支払った。



解約手付の性質は、**理由を問わず契約解除をすることができる**というところにあります。

履行の催告をせずに「気が向いたから」や「なんとなく」でも解除 OK ということです。

【解約手付による契約解除の仕方】

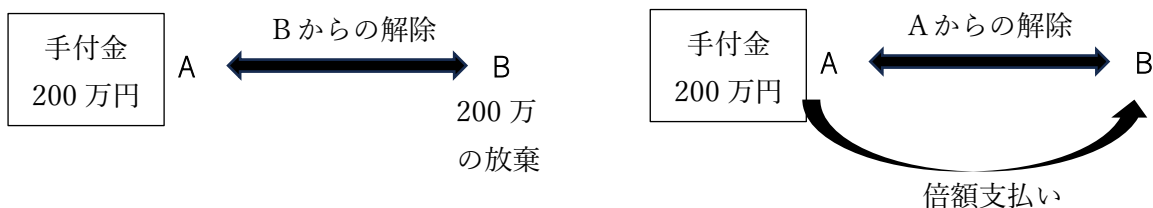
契約が成立してから**相手方が契約の履行に着手するまでの間に**、

- ・買主は、手付を**放棄**することで、
 - ・売主は、手付の**倍額**を買主に**現実に提供**することによって、
- それぞれ契約解除ができる

事例 11 でいうと、

買主 B は、売主 A が土地を引き渡すまでの間に、手付 **200 万円を放棄**することで、

売主 A は、買主 B が代金を支払うまでの間に、手付の**倍額 400 万を買主 B に支払う**ことで、
それぞれ契約解除ができます。



なお、自身が履行に着手していたとしても、相手方が履行に着手していなければ、手付解除が可能です。

また、解約手付による契約解除の場合、**損害賠償請求はできません**。

手付の放棄や倍支払で、お金をゲットできるので、それ以上のカネは請求できないということです。