

第5部 債権各論

4. 契約の解除

■ 96-1 契約の解除

【契約の解除】契約が締結された後に、片方の当事者の一方的な意思表示によってその契約をはじめからなかったものとする（540条）。

契約の解除要件 { ①法定解除権＝法律に解除できる旨の規定があるとき
②約定解除権＝契約内容に予め当事者間で解除条件を定めおいたとき

{ 法定解除権＝541～543条
法定解除権と約定解除権に共通の規定＝540条、544条～548条

■ 96-2 履行遅滞の時の解除

{ ①普通の契約の履行遅滞による解除権
②定期行為の履行遅滞による解除権

①普通の契約の遅滞による解除権

履行遅滞のときは契約を解除できる（541条）。＝履行期日がきているのに、当事者の一方が債務を履行しようとしな
いときは、相手方は相当な期間を定めて債務を履行せよと催告し、それでも履行しようとしなければ、契約を解除でき
る。

事例 リンダがニッキーからある美術品を100万円で買い、今月末までに引き渡してもらう契約をした場合、ニッキー
が途中で引き渡すのが惜しくなり、月末が過ぎたのに引き渡そうとしないとき、リンダは「今から一週間以内に引き渡
せ」と催告し、その期間が過ぎててもなおニッキーが引き渡そうとしないければ、リンダはこの売買契約をかいじよす
ことができる。

②定期行為の履行遅延による解除権

定期行為の履行遅延の場合は、履行期間が契約の内容として重要な意味をもっているため、相当な期間を定めた催告を
せずに直ちに契約を解除することができる（542条）。

* 賃貸借契約の場合、賃借人が信頼関係を裏切って、賃貸借関係の継続を著しく困難にする不信行為をしたときは、相
手方は催告をせずに賃貸借契約を解除できる。

【定期行為】契約の性質または当事者の意思表示から、特定の日時あるいは一定の期間内に債務を履行をしてくれな
ければ、契約の目的を達せられないような契約

事例 リンダが月末に誕生日が来る尚子のためのプレゼントのつもりでニッキーから美術品を買うような場合。尚子の
誕生日が過ぎてからプレゼントを渡しても仕方がないわけだ。

判例 建物の賃貸借契約で、一ヶ月でも賃料を滞納したら、催告なしに直ちに契約を解除できる旨の特約は有効。この
特約は契約を解除するに当たり、催告をしなくてもあなたがち不合理とはいえないような事情がある場合には催告なしに
解除権を行使できる旨を定めたものとして有効（最判昭和27年4月25日）。▲

■ 96-3 履行不能

債務の全部または一部が債務者の責任で履行できなくなってしまった場合、催告をせずに直ちに解除することができる
（543条）。←債務を履行するように言うのが催告だから、履行不能なら催告をしても意味がない。

【催告】一般的に相手方に対し一定の行為をするように請求すること。相手方がこれに応じない場合は一定の法律効果
が発生します。債権者が債務者に対し履行の催告をする時は、時効の中断、債務者の履行延滞などの効果が生じます。

■ 97-1 契約解除の方法

「解除契約」と「契約の解除」との相違点

{ 解除契約＝当事者の一方が相手方に対してする一方的な意思表示だけで可能。相手方の承諾は不要
契約の解除＝契約を締結した後で、再び当事者間の合意で当該契約がなかったことにする新しい契約を結ぶこと

* 一度解除の意思表示をしてしまうと、後で撤回することはできない（540条2項）。

* 当事者が数人いる場合、解除の意思表示はその全員から、または全員に対して行わねばならない（解除権不可分の原
則＝544条1項）。

事例 <解除権不可分の原則①>

兼信、水上、薮下の3人が共有している土地を宮島に売る場合、売主から解除するときは兼信、水上、薮下の3人が宮
島に対して、買主から解除する場合は宮島は兼信、水上、薮下3人全員に対して解除の意思表示をしなければならない。

判例 <解除権不可分の原則②例外則>

当事者が数人いても、その内部関係によって一部の者で意思決定ができる場合は、544条1項の適用はない。例えば賃
貸の目的物がABC3人の共有にあるとき、ABC側からする賃貸借契約の解除は管理行為に当たるので、持分の価格
の過半数で解除することができる（最判昭和39年2月25日）。

解除の意思表示を3人全員がするとは言っても、同時に意思表示をする必要はない。先ず兼信が解除の意思表示をし、
それから数日後に水上が、そして最後に薮下が意思表示をすれば、薮下が意思表示をしたことで全員の意思表示がそろ
い、解除の効力が生じる（大判大正12年6月1日）。

■ 98-1 原状回復気味（契約解除の結果）

【原状回復義務】契約を解除した場合、はじめからその契約をしなかったことになるので、すでに履行した債務につい
ては元通りにしなくてはならない（545条1項）。

【直接効果説】 契約によって生じた債権・債務は解除によりはじめにさかのぼって消滅すること
 【間接効果説】 ?
 【折衷説】 ?

*原状回復をしてもなおも償われない損害があれば損害賠償の請求ができる (545 条 3 項)。

*その契約に基づいて解除されるまでに第三者が取得した権利は解除によって影響を受けない (545 条 1 項)。解除による影響を受けない第三者は善意でなくてもよいが、登記などの対抗要件を備えなくてはならない (最判昭和 33 年 6 月 14 日)。

*解除によって影響を受けない第三者とは、解除された契約から生じた法律効果を基礎として、解除までに新たな権利関係を取得した者のことをいう。

- 契約によって給付された物や権利の譲受人、抵当権者、質権者、差押債権者、賃借人で対抗要件を備えた者
- × 解除する契約上の債権そのものの譲受人、差押債権者、第三者のためにする契約の受益者

	善意	無過失	対抗要件を備えている
通謀虚偽行為表示の場合の第三者	○	×	×
詐欺の場合の第三者	○	×	?
解除の場合の第三者	×	×	○

○ = 必要 × = 不要

*契約当事者が相手方に対して原状回復義務、あるいは損害賠償義務がある場合、同時履行の抗弁権の規定が適用され、各当事者は相手方の履行と引き替えでなければ債務を履行しないと主張できる (546 条)。

■ 99-1 契約解除権の消滅

- 契約解除権の消滅 {
- ① 相手方の催告による消滅
 - ② 解除権者が目的物を損傷などをしたことによる消滅

① 相手方の催告による消滅 = 解除権の行使について期間の定めがない場合、相手方は解除権を持つ者に対し相当の期間を定めてその期間内に解除するのかわからないのかを確答せよと催告することができ、その期間内に解除するとの通知がなければ解除権は消滅する (547 条)。← 解除権者の相手方を保護するのが目的。

② 解除権者が目的物を損傷などをしたことによる消滅 = 解除権を持つ者が自分の行為 (故意) または過失によって、著しく目的物を損傷したり、もしくは返還することができないようにしたり、または加工や改造をしてこれを他の種類の物に変えたりしたときは、解除権は消滅する (548 条 1 項)。← 故意や過失で原物を損傷したり返却不能にした者にはもはや解除権はない。