



契約と損害賠償請求③

4 契約の解除

(1) 法定解除

ア 債務不履行による解除
イ 各種契約特有の解除原因による解除

① 売買契約における売主の瑕疵担保責任と買主の解除権までが前号でした。

② 賃貸借契約における解除権
賃借権を無断譲渡したり無断転貸すると、賃貸人に解除権が発生します。

③ 請負契約での注文者による解除権

仕事の目的物に瑕疵があり、そのために契約の目的を達することができないときには、注文者に解除権が発生します。また、請負人が仕事を完成し

ない間は、注文者はいつでも損害を賠償して契約を解除することができます。

なお、「請負人の担保責任」というものがあります。すなわち、仕事の目的物に瑕疵があるときに、注文者には冒頭で述べた解除権が発生するという他に、請負人に対し瑕疵修補及び損害賠償請求ができます。ただし、瑕疵が重要でないのに修補に過分の費用がかかる場合は損害賠償請求のみしかできません。

ウ 事情変更の原則
契約締結後の社会的経済的事情の重大な変動に際して、信義誠実の原則から契約の消滅や契約内容の変更を認める原則です。これにより、「契約内容改定権」（例えば賃料増額請求権）と契約解除権（内容改定を拒絶されたり、内容改定が不可な場合など）が発生します。

(2) 約定解除
契約当事者があらかじめ解除権留保を合意し、この特約によって解除権が生じる場合を言います。

ア 当事者の明示的合意によるもの

例えば、相手方に資力信用不安が発生した場合に即時解除できるという内容の即時解除条項がこれに当たります。
イ 法律によって解除権が留保されたもの

売買契約に於ける手付解除がこれに当たります。いわゆる「手付流れ」「手付倍返し」といわれるものです。買主は受け取った手付を放棄して、売主は受け取った手付の倍額を償還して、契約の解除ができます。

注意しなければならぬのは、相手方が契約の履行に着手する前のみということです。買主が約束の履行期後しはば売主に履行を求め、残代金の準備もしていれば、現実の提供が無くても、履行に着手していたと言えるので解除はできないとする裁判例があります。

その他、不動産売買において買戻特約が付されている場合も、これに該当します。

当事者の合意により、契約を解消して契約がなかったのと同様の状態を作出する新たな契約のことを言います。
これは示談的要素を持ちます。契約を遡及的に（遡って）消滅させますので、すでに給付された物は不当利得債務となり相手方に返還しなければなりません。ただし、契約を前提にして関与した第三者の権利を害することはできません。

(4) 告知（解約）

継続的債権関係（賃貸借、雇用等）において、当事者の一方的意思表示によって、契約の効力を将来に向かって消滅させるものと異なり、
「解除」に遡及効があるものと異なり、
ただ、現実の実務では必ずしも使い分けられておらず、「将来に向かって解除」とか表現する場合もあります。

なお、下段告知にもありますように今年から企業法務セミナーを開催します。初回は「残業代請求への対応について」お話ししますので、ご参加ください。

山下江法律事務所
Yamashita Ko Law Office 広島弁護士会所属

山下江 検索 企業法務専門サイトあります
http://www.hiroshima-kigyo.com
相談予約専用フリーダイヤル
0120-7834-09
予約受付:平日9時~21時、土曜10時~17時
〒730-0012 広島市中区上八丁堀4番27号7階 広電白島線縮景園前徒歩1分
TEL 0570-008450 FAX 0570-008455

中四国最大級(弁護士15名、秘書24名) H22.11現在

機動力と総合力で企業トラブルを解決します

契約書 債権回収 労務問題
 知的財産 倒産・再生 顧問契約

山下江法律事務所主催 企業法務セミナー第1回
「残業代請求への対応について」 講師:弁護士 山下江
日時:平成23年1月25日(火) 18:30~ 会場:八丁堀シャンテ
詳しくは当事務所HP「お知らせ」企業法務セミナー情報をご覧ください。

◆相談料:30分 5,000円 ◆借金、離婚、相続、交通事故なども扱っています ◆借金無料相談会、交通事故無料相談会実施中!