

権利関係⑤ 「契約解除・債務不履行」



1. 契約の解除とは？
2. 債務不履行とは？
3. 債務不履行の責任は？
4. 手付による契約解除の方法は？

1. 契約の解除とは、契約解除権を持っている方が、一方的に契約解除する意思表示をすれば、相手方の承諾不要で契約が解除されること。

契約が解除されると、はじめから何もなかった状態になるため、そのような形に戻す義務が発生(原状回復義務)

但し、登記を備えた第三者がいるような場合は、その第三者の権利を害さない範囲で原状回復義務を負う

2. 債務不履行とは、契約で決めた約束事を、守らないことをいう(約束破り)

3. 債務不履行は 3 種類

①履行遅滞、②履行不能、③不完全履行 ①②が重要

①履行遅滞～履行期(期日)に履行ができるのに、債務者の故意・過失によって履行されない状況

* 履行期を覚える *

期限の種類	いつから履行期か(初日不算入)
確定期限	期限の到来より
不確定期限 (到来時期は不明だが必ず来る期限)	①期限到来後に、債務者が履行の請求を受けたとき ②債務者が期限の到来をしたとき 上記①、②のいずれか早いとき
期限の定めなし	債権者が履行の請求をしたとき

* 損害賠償請求(債務者の故意・過失による損害のときに可能)

原則：損害と損害額を証明してから請求(過失相殺あり)

例外：損害賠償額を予定し、予定額を請求

* 金銭債務の特則

- ①常に履行遅滞責任を負う
- ②不可抗力で抗弁できない(不可抗力が言い訳にならない)
- ③損害額の証明は不要(支払いが期日に遅れたことが証明)
- ④賠償額は、損害額に法定利率(3%)を足した額

* 契約の解除

債権者は、債務者に再度履行をするように相当の期間を定めて催告(請求)後、契約の解除権発生

但し、軽微な債務不履行の場合は、法定解除できない

- ②履行不能～債務者の故意・過失により履行ができない状況

* 契約解除・損害賠償請求は直ちにできる

4. 手付～代金の一部ではない

手付の種類～ 3種類：証約手付、違約手付、解約手付
目的が不明な手付は解約手付と推定

解約手付～手付金を使って契約解除が可能(理由不問)

相手方が履行に着手するまでであれば、買主は手付放棄、売主は現実の提供による手付の倍額償還(手付倍返し)で解除することができる。また、損害が発生していたとしても損害賠償請求は一切できない