

賃貸借 宅建 H22-12-2 <<#789>>

【問】 正誤をつけよ。

Aは、B所有の甲建物につき、居住を目的として、期間 2 年、賃料月額 10 万円と定めた賃貸借契約(以下この問において「本件契約」という。)をBと締結して建物の引渡しを受けた。AがBとの間の信頼関係を破壊し、本件契約の継続を著しく困難にした場合であっても、Bが本件契約を解除するためには、民法第 541 条所定の催告が必要である。

【答え】 誤り

≪ポイント≫ 催告による解除【発展】

1 当事者の一方がその債務を履行しない場合において、相手方が**相当の期間を定めて**その履行の**催告**をし、その期間内に履行がないときは、相手方は、**契約の解除**をすることができる。(民法 541 条 1 項)

⇒ 賃貸借は**当事者相互の信頼関係を基礎とする**継続的契約であるから、賃貸借の継続中に、当事者の一方に、その義務に違反し**信頼関係を裏切って**、**賃貸借関係の継続を著しく困難ならしめるような不信行為のあった**場合には、相手方は、**民法第 541 条所定の催告を要せず**、**賃貸借を将来に向かって解除することができる**ものと解すべきである。(最判昭 27.4.25)