

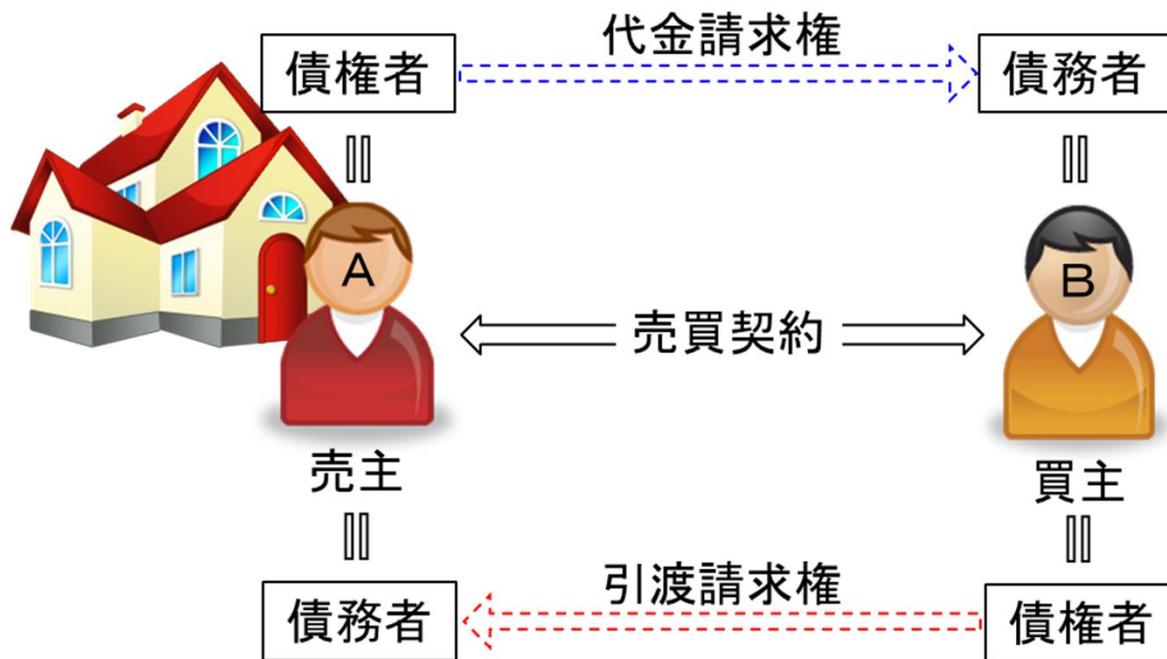
## ⑪ 債務不履行と解除

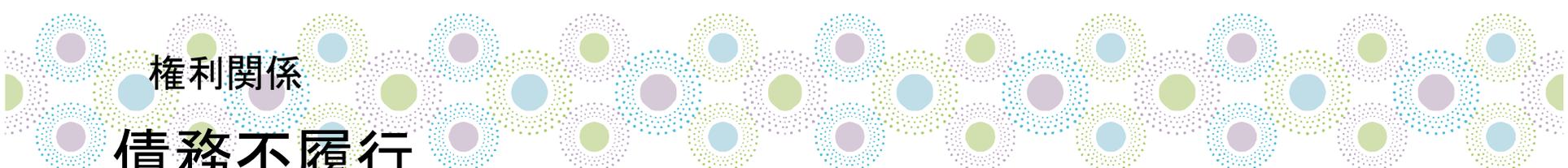
- 債務不履行の種類と効果
- 損害賠償と損害賠償額の予定
- 契約の解除の方法と効果

権利関係

# 債務不履行

故意または過失によって、AまたはBが自分の債務の履行をしないこと





権利関係

# 債務不履行

## 1 履行遅滞

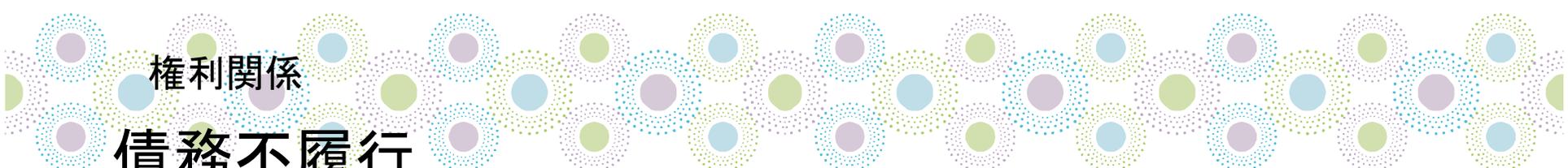
正当な理由がないのに、契約で決められた期日(履行期)に、債務者が債務の履行をしないこと

<条件>

- ①履行が可能にもかかわらず、履行期が過ぎたこと
- ②債務者の責めに帰すべき事由(故意・過失)があること
- ③履行しないことに違法性があること

### 同時履行の抗弁権

当事者の債務が同時に履行すべき関係にあるときは、相手方が債務の履行を提供しなければ、自分の債務の履行を拒否できる権利



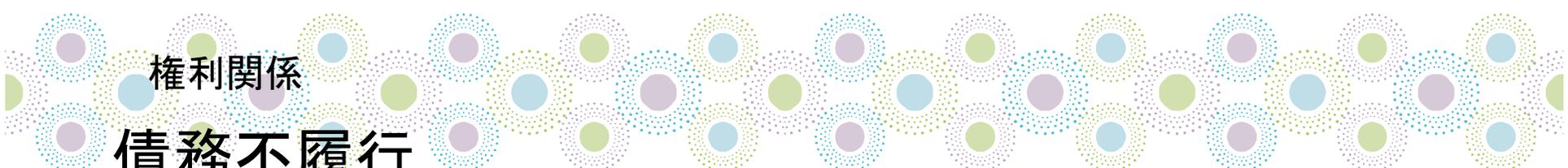
権利関係

# 債務不履行

## 2 履行不能

債務者の責めに帰すべき事由によって、債務の履行が不可能になること  
＜条件＞

- ①契約成立後に履行が不可能になること
- ②債務者の責めに帰すべき事由(故意・過失)に基づくこと



権利関係

## 債務不履行

### 3 損害賠償

範囲 (原則) 通常生じる範囲の損害について賠償請求できる

(例外) 特別の事情によって生じた損害は、

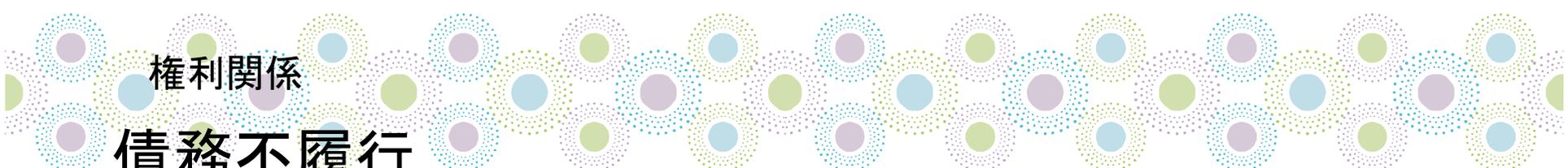
「当事者」がその事情を予見し、又は予見できた時に限り、  
「債権者」は賠償請求できる

#### 損害賠償額の予定

相手方が債務不履行になった場合の賠償額についてあらかじめ一定の額を合意しておくこと

違約金は、損害賠償額の予定と**推定**

⇒ ただし、実際の損害額が予定額より小さくても大きくても、損害賠償額を増減できない



権利関係

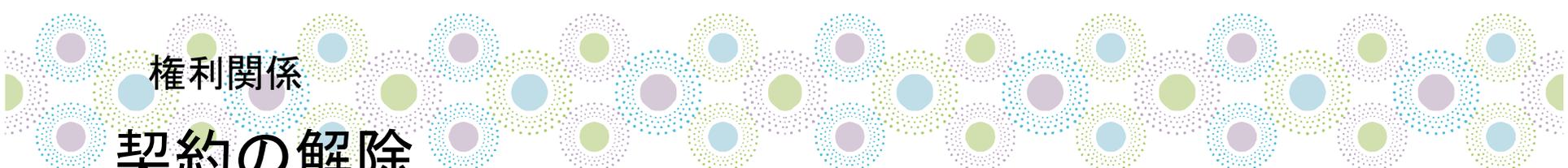
## 債務不履行

### 4 金銭債務の特則

金銭債務：金銭の支払いを目的とする債務

<特則>

- ①無過失責任
- ②常に履行遅滞
- ③損害賠償額(遅延損害金)
- ④立証責任なし



権利関係

## 契約の解除

### 解除の要件

履行遅滞の場合・・・相当の期間を定めた**催告が必要**

履行不能の場合・・・**催告不要**で直ちに解除できる

### 解除方法

相手方に対する一方的な意思表示のみで効力が生じる(**相手方の承諾は不要**)

解除の意思表示は**撤回できない**

契約当事者が多数の場合、解除の意思表示は**全員から**、または**全員に対して**行う  
損害が発生すれば、併せて**損害賠償請求**できる

### 解除の効果

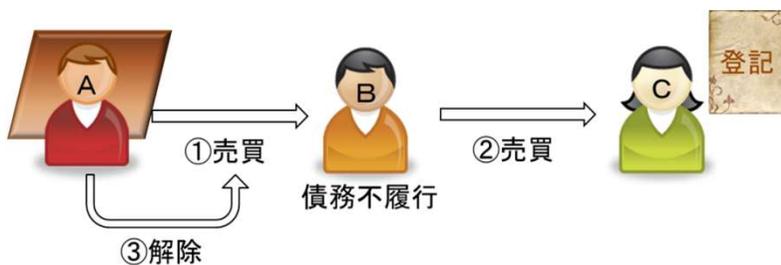
契約は最初からなかったことになる(遡及効)

⇒ 履行前の債務は消滅し、既に履行した部分は同時に返還  
金銭は受領時からの利息を付して返還しなければならない

権利関係

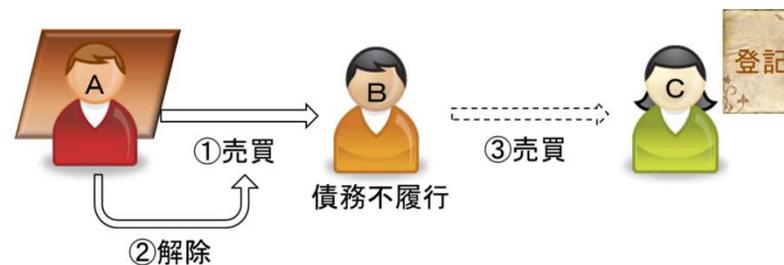
## 解除と第三者

### ① 解除前の第三者



Aは、Cの善意・悪意を問わず、  
Cが登記を備えていれば、  
Cに対して土地の返還請求はできない

### ② 解除後の第三者



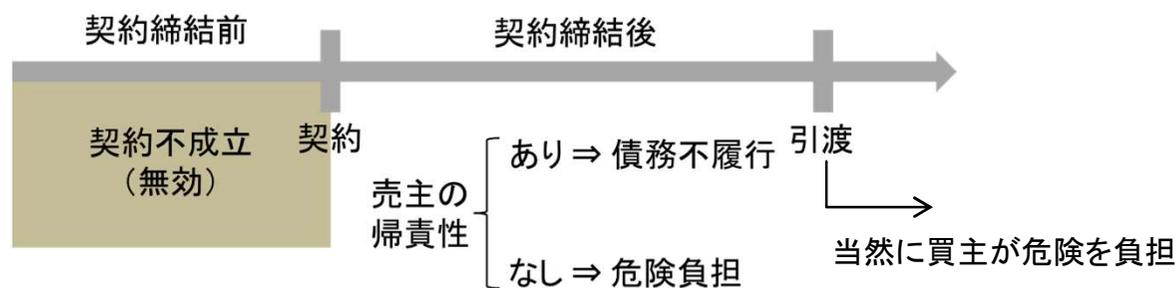
AとCは、  
**先に登記を備えたほうが**  
土地の所有権を他方に主張できる  
(対抗関係に立つ)

権利関係

## 危険負担

契約締結後、引渡し前に目的物が不可抗力により滅失・損傷した場合、買主が危険を負担する

- ※ 契約締結前に滅失した場合は、契約不成立
- 売主の故意・過失で滅失した場合は、売主の債務不履行責任
- 契約締結後、売主の履行遅滞中における不可抗力による滅失等は、債務不履行と扱う



宅建資格試験を受験されるあなたは、  
必ず「**短期宅建合格マニュアル**」を入手してください。

マニュアルは[こちら](http://akazawa-kantei.com/)のホームページから無料でダウンロードできます  
<http://akazawa-kantei.com/>

なお、本編のパワーポイントの資料は、  
日建学院の「一発合格！どこでも学ぶ宅建基本テキスト2019年版」を  
参照して作成しています。

