不動産ビジネス専門家協会
PREB通信

第106回

信頼関係破壊の法理の適用範囲について

賃貸借契約では、賃借人が不動産を借りて生活したり、経済活動の場としている場合が多い。賃貸人と賃借人の間で信頼関係破壊による契約解除が成立するのはどのような場合か。専門家が解説する。

賃貸借契約を解除する際によく耳にする「信頼関係の破壊」ですが、これはどのような場合に適用されるのでしょうか。

■信頼関係破壊の法理とは

「信頼関係破壊の法理」は、不動産賃貸借において、賃借人の債務不履行があっても信頼関係を破壊しない些細な不履行では解除できないが、他方で、厳密には賃貸借契約上の債務の不履行とはいえなくとも信頼関係が破壊されるに至れば解除が可能となる（例えば、家主を電話で脅かしたり罵倒したりして、常識では考えられないほど執拗に家主の生活の平穏を阻害したという事案で、家主からの無催告解除を認めた例があります）判例法理と理解されています。

■どこまで一般化できるのか

問題は、この法理の適用範囲です。先の民法改正の際には、「その判例法理というのが、借地借家法が適用されるような特殊な事案を念頭に置いて形成されてきた法理なのではないか、もし、そうであれば、それを広く賃借権の無断譲渡、無断転貸一般に広げてよいのか」という指摘がされていました。

■管理契約と信頼関係破壊

不動産の利用を支えるのは賃貸借契約だけではなく、例えば管理契約なども重要な役割を果たします。①オーナーXが共同住宅をA社宅として一括で賃貸し、管理をY社に委託して、Y社はA社が差し入れた保証金の管理も委ねられ、同保証金は保管中自由に利用することができるかわりに管理業務を無償とした場合で、後にXYの関係悪化によりXがYとの管理契約を解約したという事案で、XY間の契約は準委任契約であって、Xは民法651条（改正前）により、原則として自由に解約できるとした判例があります（最判昭和56年1月19日民集35―1―1）。その一方、②別荘地の分譲業者が別荘地を購入した所有者との間で締結した土地管理契約の解約を申し入れた事案において、これも準委任契約であるとしつつ「本件土地管理契約は、その性質上、委任者側に管理費の相当期にわたる不払その他相互の信頼関係を破壊する特段の事情が生じない限り、受任者側から一方的に解約することができない」とした原審判決を是認した判例もあります（最判昭和56年2月5日最高裁判所裁判集民事132号85頁）。

■委任契約における解約と信頼関係の破壊

委任契約では当事者の一方はいつでも契約を解約できます（民法651条）。

ところが、先に紹介したように判例②のように、委任契約であっても、信頼関係の破壊を要件として解約を制限する場合があります。賃貸借契約における信頼関係破壊の法理と同じとはいえませんが、賃貸借と同様、利用者の利益への配慮が見受けられます。

■業務委託契約の場合

例えば、飲食店の本部が店長と業務委託契約を締結し、独立採算で店舗の運営を委託している場合、本部はいつでも店長との業務委託契約を民法651条によって一方的に解約できるでしょうか。業務委託契約という形式を重視すると、自由な解約が認められ、あとは損害賠償の問題になりそうですが、店長の利益を重視すると、一種の賃貸借契約類似のものとして、「信頼関係破壊の法理」が適用される余地があるのではとも考えられます。

■個別具体的な事情をどこまで考慮するべきか

我が国では契約自由の原則があるため、契約の実質に着目し、個別具体的に解除権を制限する場合があるかを判断するのが望ましいと思われますが、取引の安全のためにはなんらかの明確な線引きが必要と考えられます。

■民法改正の影響

なお、債務不履行解除に関する改正後民法541条但書は「～債務の不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは、この限りでない。」として、軽微な債務不履行による解除を制限しています。これは契約一般についての規定ですので、あらゆるタイプの契約にも適用される可能性があります。その影響は今後の実務を注視する必要があります。

今月の筆者

●プロフィール
はるか法律事務所、弁護士（埼玉弁護士会）
不動産会社からの依頼を受け、不動産を巡る紛争解決に携わっています。

はるか法律事務所
弁護士
佐藤　徳典

コラムのご感想・ご意見は下記まで！

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101　（☎03－3527－1876）
http://www.fudosan-pro.biz/