

● 1ヶ月以上不在にした際の解除についての文例 有効

(一か月以上の不在者に対する無催告解除条項)

1. 賃借人は、本件貸室を1ヶ月以上不在にする場合には、その旨及びその期間中の緊急連絡先を賃貸人に書面で通知しなければならない。
2. 賃借人が正当な理由なく前項の通知をしない場合には、賃貸人は本件賃貸借契約を無催告解除することができる。

(解 説)

**「逮捕・勾留」をもって賃貸借契約を解除できるかに関するQ&A**

Q：賃借人が逮捕、勾留されたような場合に、賃貸借契約を無催告で解除できるような特約は有効でしょうか。

A：賃借人が逮捕・勾留された場合（警察の取り調べを受けた場合、家宅捜索があった場合なども含む）に賃貸借契約を無催告解除できる旨の条項を賃貸借契約に盛り込んでいたとしても、そのような約定に基づいて賃貸借契約を無催告解除することは困難であると考えられます。

そもそも、警察に逮捕、その後に勾留されたとしても、検察官が起訴し、そして刑事裁判によって有罪の判決が言い渡され、その判決が確定するまでは、「無罪推定」が働きます。つまり、逮捕・勾留の事実をもって、いまだ当該賃借人に無罪が推定される以上、そのような事実が賃貸人との間の信頼関係を破壊する状態に至っているとは直ちに言えないのです。

従って、賃貸借契約の中に、賃借人が逮捕・勾留された場合に賃貸借契約を無催告解除できる旨の約定を入れておいたとしても、その条項自体が有効とはいえないこととなります。

Q：賃借人が逮捕・勾留されたような場合には、賃貸人としてはどのような手段を講じるべきでしょうか。

A：まずは、どこの警察において身柄が確保されたのかを確認する必要があります。

そして、場合によっては、賃借人が身柄を拘束されている警察署に出向き、賃借人と接見した上で、賃貸借契約を合意解除できるかを確認することが考えられます(但し、接見禁止処分が付されている場合には接見はできません)。

もし、賃借人が合意解除に応じる場合には、合意解除に関する定めを記載した書面を持参し、警察官を通じて賃借人に差し入れをして、そこで賃借人に署名捺印をもらうこととなります。

この場合、注意しなければならないことは、室内の残置物の処理です。賃借人は身柄を拘束されているわけですから、残置物を処理することはできません。

方法としては、合意解除の書面をもらう際に、賃借人に、残置物の所有権放棄の書面と明渡合意書をもってもらう方法があります（これらの書面を取得した上で、賃貸人側で処分することになります）。

しかし、残置物の中には、通帳や貴金属などの金銭的価値のあるものや、写真や手紙など、賃借人のプライベートに関するものまで様々あることが予想され、それらを一切処分するというのは、仮に賃借人から所有権放棄の書面を取得していたとしても、何らかの紛争になる可能性も否定できません。

その点から考えると、残置物の処理については、賃借人から賃借人の親族等に一任してもらうなどの方法により、その代理人によって処理してもらうほうがよいものと考えられます（この場合でも、所有権放棄の書面は賃借人から取得する必要があります、その上で、処分について親族等に委任する委任状を取得しますが、このような委任状の取得は親族にも立ち会ってもらいましょう）。なお、刑事事件で弁護人が選任されているような場合には、その弁護人を代理人として、明渡しの確認を進めることもできる場合もあります。

このように、賃借人と直接、話し合いができればいいのですが、場合によっては、賃借人が合意解除や明渡しを拒む場合、さらには、賃借人がどこの警察で身柄拘束されているか判明しない場合があります。

このような場合、もし、月額賃料が従来のおり入金されている状態では、賃借人側に契約解除に相当する違反がないこととなりますので、賃貸借契約を解除する事は原則として難しいものと考えられます（もっとも、賃借人の逮捕、勾留が近隣住民に著しい影響を及ぼすような悪質な場合であって、それに伴い、近隣に迷惑行為と判断されるが如き事実があったような場合は例外的に契約解除できる可能性もあるかもしれません）。

もっとも、逮捕・勾留を契機に、賃借人が賃料を滞納するようになる場合もあります。

この場合は、賃料滞納に基づく契約解除により、貸室の明渡しを実現することは可能となります。

もちろん、法的手続きをとる前提ですので、明渡しのための訴訟提起をしなければなりません。具体的には、賃料滞納に基づき、催告解除の通知を出すことから始めますが、賃借人が身柄を拘束されている警察が判明していればその警察署を住所地として通知を出すこととなります。逆に、賃借人の在監場所が不明な場合、解除通知を賃借人に配達させることができませんが、いわゆる「訴状解除」と「公示送達」の方法を組み合わせることでの対応が考えられますが、この場合、完全な行方不明の場合とは異なりますので、「公示送達」の方法を採用し得るかは疑問があります。このような場合には、既に訴訟を前提とした手続きになりますから弁護士にご相談下さい。刑務所に在監している場合でも同様です。

以上