

調停委員用資料

- 1 家賃の滞納があっても、貸し主と借り主の信頼関係を壊すほどの不誠実がある
とまではいえない場合は、貸し主による賃貸借契約の解約は認められないとした
最高裁判所の裁判例があります。

最高裁判所は、裁判所の制度で一番上に来る裁判所で、その裁判には、原則として事件を最終的に解決する効果があるほか、のちに、その裁判例に違反する裁判があれば、上の裁判所に不服を申し立て、裁判例に違反しない形に変更されることが多いです。そのため、後に起きた同じような事件の解決を考えるとときにも、最高裁判所の裁判例の内容に沿って検討されることが多くなります。

- 2 アパートなど、人が住むための建物の賃貸借には、借地借家法という法律が適用されます。

借地借家法 28 条は、建物の貸し主が途中解約（家賃の滞納など、借り主の約束違反を理由とする解約は別です。）をするには、貸し主と借り主がそれぞれ建物を必要とする事情のほか、それまでの賃貸借の経過、建物の利用状況と今の状態、貸し主が借り主に出ていってもらうために財産的なものを払う場合（立ち退き料を払うなど。）はその内容などを検討して、解約に正当な理由があると認められなければならないと定めています。