

EX 不動産 宅建士試験対策講座

～ 独学でも迷わない 合格への最短ルート ～

第 1 章 権利関係 第 9 回

債務不履行・契約解除

監修 株式会社 EX 不動産

制作 EX 不動産 宅建士試験対策講座編集チーム

本講座は令和 8 年（2026 年）4 月 1 日現在施行の法令を基準としています

Ver.1.0 / 発行日：2026 年 8 月 3 日

目次

1. 学習目標
2. 債務不履行とは
3. 債務不履行の 3 類型
4. 損害賠償請求
5. 契約解除
6. 催告解除と無催告解除
7. 解除の効果
8. 危険負担
9. 重要ポイント整理
10. 出題パターンと注意点
11. 一問一答
12. ケーススタディ
13. 学習メモ
14. チェックテスト
15. 今日のまとめ・次回予告

1. 学習目標

- 債務不履行の 3 類型（履行遅滞・履行不能・不完全履行）を区別できる
- 損害賠償請求の要件（帰責事由）を理解する
- 催告解除と無催告解除の要件の違いを説明できる
- 解除の効果と原状回復義務、危険負担の基本ルールを理解する

2. 債務不履行とは

債務不履行とは、債務者が正当な理由なく債務の本旨に従った履行をしないことです。債務不履行があると、債権者は損害賠償請求や契約の解除ができる場合があります。

3. 債務不履行の 3 類型

類型	内容
履行遅滞	履行が可能であるにもかかわらず、履行期を過ぎても履行しないこと
履行不能	契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして、債務の履行が不可能であること
不完全履行	一応履行はしたが、その内容が債務の本旨に従ったものでないこと（例：引き渡した建物に欠陥がある）

4. 損害賠償請求

債務者がその債務の履行をしないときは、債権者は損害賠償を請求することができます（民法 415 条 1 項）。ただし、その債務の不履行が契約その他の債務の発生原因及び取引上の社会通念に照らして債務者の責めに帰することができない事由によるものであるときは、損害賠償請求はできません。

- 金銭債務の特則：金銭債務の不履行については、不可抗力を理由に免責を主張することができない（債務者は常に損害賠償責任を負う）
- 損害賠償の範囲：通常生ずべき損害（通常損害）を賠償の範囲とし、特別の事情によって生じた損害（特別損害）は、当事者がその事情を予見すべきであったときに限り賠償の範囲に含まれる

5. 契約解除

契約の解除とは、契約当事者の一方の意思表示により、契約の効力を遡って消滅させる制度です。解除には、当事者の合意による解除と、法律の定める要件を満たした場合の法定解除があります。宅建士試験では主に法定解除（債務不履行による解除）が問われます。

2020年施行の民法改正により、解除に債務者の帰責事由は不要とされました（改正前は債務者に帰責事由がある場合に限り解除できるとされていたが、現行法では解除は損害賠償請求とは制度趣旨が異なり、帰責事由を問わず契約の拘束力から解放するための制度と整理されている）。

6. 催告解除と無催告解除

催告解除（民法 541 条）

当事者の一方がその債務を履行しない場合、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、相手方は契約を解除することができます。ただし、その期間を経過した時における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、解除できません。

無催告解除（民法 542 条）

次の場合には、催告をすることなく直ちに契約の全部を解除することができます。

- 債務の全部の履行が不能であるとき（履行不能）
- 債務者がその債務の全部の履行を拒絶する意思を明確に表示したとき
- 債務の一部の履行が不能である場合、または債務者がその債務の一部の履行を拒絶する意思を明確に表示した場合において、残存する部分のみでは契約をした目的を達することができないとき
- 契約の性質または当事者の意思表示により、特定の日時または一定の期間内に履行をしなければ契約をした目的を達することができない場合において、債務者が履行をしないでその時期を経過したとき（定期行為）
- その他、債務者がその債務の履行をせず、債権者が催告をしても契約をした目的を達するのに足りる履行がされる見込みがないことが明らかであるとき

7. 解除の効果

- 原状回復義務：解除により、各当事者は相手方を原状に復させる義務を負う（民法 545 条 1 項）
- 金銭を返還する場合、受領の時から利息を付さなければならない
- 解除しても損害賠償請求は妨げられない（解除と損害賠償請求は併存できる）
- 第三者の権利保護：解除前に利害関係を有するに至った第三者の権利を害することはできない（ただし第三者は権利保護要件として登記を備えている必要がある、というのが判例の立場）

- 解除権の不可分性：当事者の一方が複数いる場合、契約の解除は、その全員から、またはその全員に對してのみすることができる

8. 危険負担

危険負担とは、双務契約において、一方の債務が当事者双方の責めに帰することができない事由によって履行不能となった場合に、他方の債務（反対給付）がどうなるかという問題です。

2020 年施行の民法改正により、危険負担のルールは次のように整理されました。当事者双方に帰責事由がなく債務の履行が不能となった場合、債権者は反対給付の履行を拒むことができます（民法 536 条 1 項）。ただし、これは当然に契約が消滅するわけではないため、契約関係から離脱するには別途解除の意思表示が必要になります。

改正前は「危険負担＝債務の消滅」という構成でしたが、現行法では「反対給付の履行拒絶権」として整理されている点が重要な変更点です。契約を確定的に終了させるには、無催告解除（履行不能を理由とする解除）を別途行う必要があります。

9. 重要ポイント整理

- 債務不履行は履行遅滞・履行不能・不完全履行の 3 類型
- 損害賠償請求には債務者の帰責事由がないことの反証がなければ認められる（債務者の帰責性が原則必要）
- 金銭債務の不履行は不可抗力を理由に免責されない
- 解除には債務者の帰責事由は不要（2020 年改正）
- 催告解除は軽微な不履行では認められない。無催告解除は履行不能等の一定の場合に限られる
- 危険負担は「反対給付の履行拒絶権」として整理され、契約を終了させるには別途解除が必要

10. 出題パターンと注意点

「解除に債務者の帰責事由は不要」「損害賠償請求には債務者の帰責事由（の不存在の反証がないこと）が必要」という、解除と損害賠償で要件が異なる点は最頻出の比較ポイントです。混同しないよう、常に「解除の話か、損害賠償の話か」を区別して読む習慣をつけましょう。

11. 一問一答

Q. 売主 A の責めに帰することができない火災により目的物が滅失し、引渡債務が履行不能となった場合、買主 B は代金支払いを拒めるか。

A. 拒める。当事者双方の責めに帰することができない事由による履行不能の場合、債権者（B）は反対給付（代金支払い）の履行を拒むことができる（危険負担）。

Q. 軽微な不履行を理由に、相当期間を定めて催告した上で契約を解除することはできるか。

A. できない。催告解除は、催告期間経過時点での不履行が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認められない。

Q. 契約を解除した場合、損害賠償請求はできなくなるか。

A. できなくなるわけではない。解除をしても、損害賠償の請求は妨げられない。

12. ケーススタディ**状況**

宅地建物取引業者 X が媒介した売買契約において、引渡し期日を過ぎても売主 A が建物を引き渡さない状態が続いている。買主 B は早急に契約関係を解消したいと考えている。

原因

A による履行遅滞が発生しているが、履行自体は可能な状態であるため、無催告解除の要件（履行不能等）を満たさない。B が契約を解除するには、相当の期間を定めて履行を催告し、その期間内に履行がないことを確認する手順（催告解除）を踏む必要がある。

教訓

宅建業者は、引渡し遅延が生じた際、依頼者に対して適切な解除手続（催告の要否、期間の相当性等）を助言する役割を担う。安易に「今すぐ解除できる」と説明してしまうと、要件を満たさない違法な解除により、逆に A から債務不履行責任を追及されるリスクがあるため、慎重な手続対応が実務上重要である。

13. 学習メモ

☐ 催告解除が認められないケース（軽微性）を自分の言葉で整理：

☐ 無催告解除ができる主な場合を書き出す：

14. チェックテスト

次の記述の正誤を判定しなさい。

問 1 金銭債務の不履行については、不可抗力を理由に損害賠償責任を免れることができる。

問 2 2020 年の民法改正により、契約を解除するには債務者の帰責事由が必要となった。

問 3 履行不能の場合、債権者は催告をすることなく直ちに契約を解除できる。

問 4 契約を解除した当事者は、原状回復義務を負う。

問 5 当事者双方の責めに帰することができない事由により債務が履行不能となった場合、債権者は反対給付の履行を拒むことができる。

【解答】問 1：×（金銭債務は不可抗力による免責が認められない） 問 2：×（解除に債務者の帰責事由は不要とされた） 問 3：○ 問 4：○ 問 5：○

15. 今日のまとめ

- 債務不履行は履行遅滞・履行不能・不完全履行の 3 類型
- 損害賠償請求には債務者の帰責事由（の不存在の反証がないこと）が必要、解除には不要という違いがある
- 催告解除は軽微な不履行では不可、無催告解除は履行不能等の限定的な場合に可能
- 危険負担は反対給付の履行拒絶権として整理され、契約終了には別途解除が必要

次回第 10 回は「弁済・相殺」を学習します。債権消滅原因の基本を扱います。