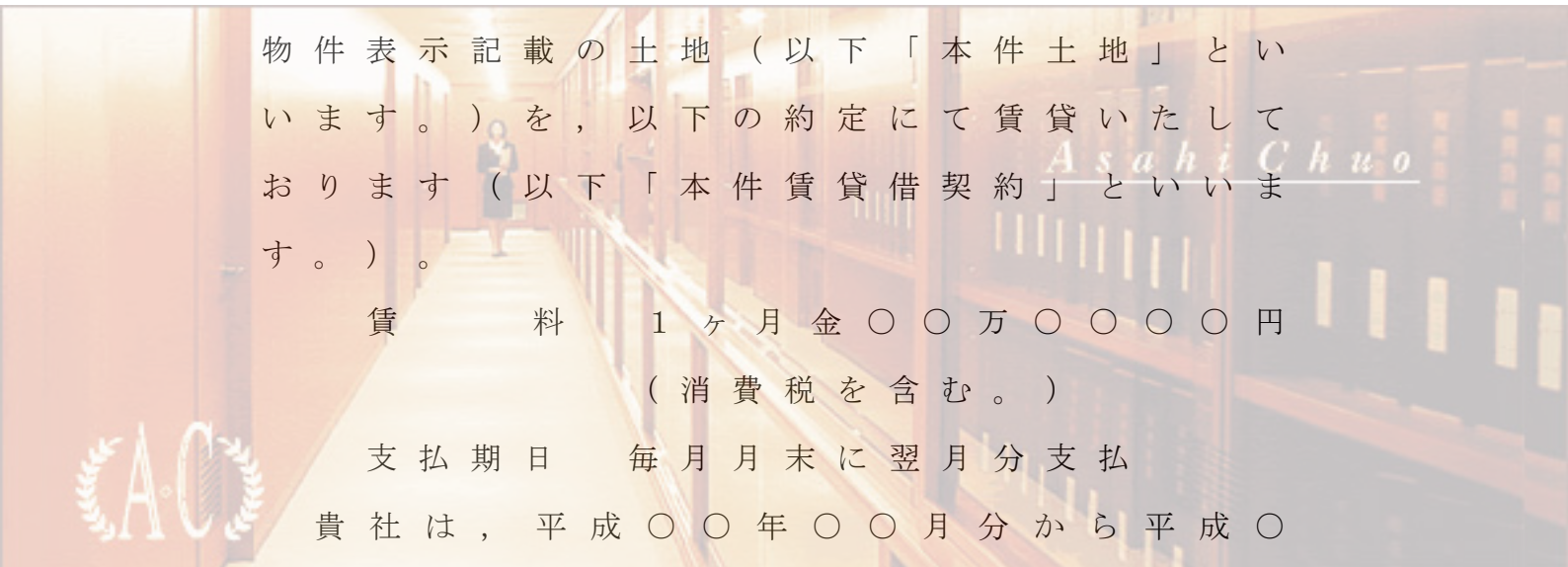


(書 式 2 - 2 - 2)

地代支払い遅滞を理由として解除した上、未払い
地代と敷金を相殺する旨通知する解除通知書

通 知 書

甲株式会社（以下「当社」といいます。）
は、乙株式会社（以下「貴社」といいます。）
に対し、平成〇〇年〇〇月〇〇日、後記
物件表示記載の土地（以下「本件土地」とい
います。）を、以下の約定にて賃貸いたして
おります（以下「本件賃貸借契約」といいま
す。）。


賃 料 1 ヶ月金 〇〇万 〇〇〇〇 円
(消費税を含む。)

支払期日 毎月月末に翌月分支払

貴社は、平成〇〇年〇〇月分から平成〇
〇年〇〇月分までの賃料の支払を遅滞し、貴
社の滞納賃料は、現在合計 〇〇万 〇〇〇〇 円
(〇ヶ月分、消費税を含む) となっております。

当社は、貴社に対し、平成〇〇年〇〇月
〇〇日付通知書により、未払賃料を通知書送
達の日から7日以内に支払われるよう催告い
たしましたが（内容証明は平成〇〇年〇〇月
〇〇日に貴社へ到達しております。）、現在

に至っても貴社からの支払いはありません。

当社としましては、貴社が〇ヶ月分にも及ぶ賃料を滞納し、催告にも応じない以上、到底、貴社との信頼関係を維持していくことはできません。

したがって、契約継続は不可能であり、本件賃貸借契約を解除させていただきます。

なお、貴社からお預かりしている敷金〇〇万円は、貴社による土地明渡しが終了するまでの未払賃料・賃料相当損害金と対等額にて相殺させていただくことを（それ以外の損害金等との相殺をしないという意味ではありません。）、本通知書をもって通知させていただきます。

物件の表示

所在地 〇〇市 〇〇町 〇丁目
地番 〇〇番 〇
地目 宅地
地積 〇〇．〇〇平方メートル

平成 〇〇 年 〇〇 月 〇〇 日

〇〇市 〇〇町 〇丁目 〇〇番 〇〇号

甲株式会社

代 表 取 締 役 ○ ○ ○ ○

○ ○ 市 ○ ○ 町 ○ 丁 目 ○ ○ 番 ○ ○ 号

乙 株 式 会 社

代 表 取 締 役 ○ ○ ○ ○ 殿



解説

- 1 履行遅滞による契約解除には、賃料支払期限の経過の他、原則として相当期間を定めた催告が必要である（民法第541条）。
- 2 賃借人が賃料の支払を1か月分でも怠ったときは建物賃貸借契約は当然解除となる旨の訴訟上の和解条項に基づく契約の当然解除は認められない（最高裁判所昭和39年7月28日第三小法廷判決参照）。

建物賃貸借についての判例であるが、借地にもあてはまるものである。

- 3 明渡前であっても、敷金返還請求権を自動債権とする相殺は可能である。

