

最近の判例から (14)

店舗等の建物賃貸借の予約について、設計変更交渉の途中で貸主が  
第三者に賃貸したことにより、貸主の債務不履行が認められた事例

(東京地判 平15・9・26 判時1851-126) 武藤 勇夫

建築予定の鉄骨3階建ての店舗等を賃借する旨の賃貸借予約契約を締結した借主が、貸主が本件建物の設計を変更して建築した建物を第三者に賃貸したことから、本件予約契約は履行不能となったと主張して、貸主に対して、債務不履行又は契約締結上の過失に基づく損害賠償を請求した事案において、貸主は、本件予約契約上、本契約を締結すべき義務を負ったのに、第三者との契約締結により、本件予約契約を履行不能に至らせたとして、履行不能による損害賠償責任を認めた事例(東京地裁平成15年9月26日判決 一部認容、一部棄却 控訴 判例時報 1851号126頁)

1 事案の概要

生鮮食品等の販売を目的とする会社であるXは、平成10年9月、酒類の販売会社であるYとの間で、Yが建築する予定の店舗、事務所及び駐車場用建物をその完成後に賃借する旨の賃貸借予約契約を締結し、証拠金として1,000万円を支払った。

その後、Yは、Xに対し、本件建物の設計変更(原設計図面において、本件建物2階に配置した駐車場のほとんどを3階屋上に移し、3階に配置することになっていた事務所やテナント等を2階に移したもの)を申し入れたが、Xがその設計変更を受け入れず、交渉が行われていたところ、平成11年4月、Yは、第三者であるZとの間で、本件建物について、賃貸借予約契約を締結したうえ、同年

10月ころ、本件建物をZに賃貸したため、Xとの間の本件賃貸借予約契約が履行不能となった。

そこで、Xは、①本件建物の2階駐車場案に基づく設計を変更して建築した建物を第三者に賃貸したことから、本件予約契約は履行不能となったこと、②本件予約契約が原始的不能(2階駐車場案が法令に適合せず実行不能)であるとしても、貸主から委託を受けて建物の設計にあたった設計会社に過失がある(貸主の過失と同視され、貸主にも契約締結上の過失がある)と主張して、本件賃貸借予約契約上の債務不履行又は契約締結上の過失を理由として、Yに対して、損害賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

これに対して裁判所は、以下のような判断を下し、Xの求めた損害賠償の一部を認定し、その支払をYに命じた。

- (1) 一般的に、予約契約とは予約完結の意思表示によって効力が発生するものであり、予約契約において定められた内容は本契約の内容を決定する。予約契約締結後の事情の変化により、本契約締結に至るまでに契約内容に変更を余儀なくされることもあり得るが、そのような場合でない限り、予約契約で定められた内容は契約当事者に拘束力を持つといわなければならない。
- (2) 本件予約契約に至る経過をみると、X側

担当者・Y側担当者が、建物のレイアウトを含む契約内容について、詳細な検討をし、その結果作成された賃貸借予約契約書には、賃貸借契約の要素である賃貸借の対象、賃料、期間のほか、敷金等の付随事項についても確定的に定められている。特に、契約条項に「2階部分の駐車場のうち、約50台分を顧客用駐車場としてXに賃貸する。」と明記された。また、Xは、Yに対して1,000万円を支払っている。

- (3) したがって、本件予約契約においては、2階部分に約50台の駐車場を設置することが確定的に合意されていたというべきであり、予約契約の内容に拘束力が認められる以上、一方的にこの内容の変更は認められない。
- (4) 2階駐車場案の実現可能性については、2階部分駐車場が車庫として建物の一部と扱われた場合には、原設計図面どおりの建築は、面積制限（第1種住居地域であるため、建築基準法48条、別表第二（ほ）により、物品販売の用途に供する部分が3,000㎡以下の建物でなければ建築は許されない。）に抵触する可能性が高いことが認められるが、Yが本件建物の2階以上の設計を変更（他の賃貸スペースを削減する、駐車場の大部分を屋根なしとする等）すれば、法令に違反しない形で2階部分に50台の駐車場スペースを確保することが不可能ではないと考えられ、本件予約契約は履行が可能であったと認められる。また、本件予約契約が合意解除されたとは認められない。
- (5) 以上の検討によれば、Yは、本件予約契約上、2階駐車場案に基づいて本契約を締結すべき義務を負ったのに、これを履行せず、Zとの契約締結により本件予約契約を履行不能に至らせたということができ、Yは履行不能による損害賠償責任を負うとし

て、仲介料、企画料、予約契約証拠金等の損害を認めた。

### 3 まとめ

本件では、本件「賃貸借予約契約書」の内容について、賃貸借契約の要素である対象、賃料、期間、敷金等について定められ、予約証拠金の支払もあったこと、また、本件建物2階部分に約50台の駐車場を設置することが本予約契約の重要な部分であり、確定的に合意されていたとして、本契約の拘束力を認め、一方的変更権は認められないとした事例である。

本判決は、事例の少ない賃貸借予約契約の判例として実務上の参考になるものと思われる。