

六、九七〇円であることを確認し、Xのその他の申立てを放棄する。

三 まとめ

判例タイムズのコメントによれば、民事調停法の調停に代わる決定は、従来簡裁のサラ金調停事件で活用されて来たが、最近、賃料増減請求事件にも積極的に活用されていると
のことである。

この決定は、当事者の異議の申立てがあつたときは効力を失い、異議の申立てがないときは裁判上の和解と同一の効力を有する（同法一八条）。

本件は、Yが異議の申立てをし、Xが訴訟を提起したが、第一回期日までに本決定を踏まえてXY間で和解が成立した。

（調査研究部調査役）

最近の判例から

ビル設計契約に付随する賃料保証契約の不履行と準備行為協力義務

（東京地判 平七・一・一一）

森下 清人

オフィスビルの建築に際し、設計契約に付随して賃料保証契約が締結されたが、発注者の責に帰すべき事由により建築請負契約の準備行為が遅滞している場合において、請負人が賃料保証額の減額を申し入れ、催告を経ずに履行を拒絶したとき、請負人に賃料保証債務の不履行があり、その損害額は設計費用の三分の一であるとされた事例を紹介する（東京地裁平成七年一月一日判決 本訴訟容、反訴一部認容・一部棄却（控訴） 判例時報 一五五七号一〇八頁）。

一 事案の概要

Yは、中野区本町の所有地にオフィスビルを建築することとし、平成三年九月二十九日、Xと設計業務委託契約（代金二、八九七万三、九〇〇円）を締結した。同設計契約は、平成四年四月一三日完了した。

Xは、同契約締結の際、Yに対し、同ビル完成後の賃料に関し、賃料保証書（①賃貸料は月額坪当たり保証額二万一、〇〇〇円、②賃料増減率は二年毎六％増額、③賃貸料保証期間は十五年間、④建物のテナント回転・運営・管理はXが行う、等）を差しいれた。

Yは、平成三年九月二十九日、既存建物の解体工事及び鋤取工事について、Xと請負契約（代金一、一一七万五、五〇〇円）を締結した。解体工事は平成四年一月二二日完了した。

契約当初、XY間では、平成四年一月頃までに基本設計及び実施計画を終え、同年二月内に建物建築工事請負契約を締結し、同年三月工事に着工して、平成五年三月末に工事を完了させる予定であった。

しかし、平成三年一二月下旬頃から、Yの親族間の意見の不一致が表面化し、Yの親族の一部が建築中止要請の内容証明郵便をXに

送付する等の行為に及んだため、資金調達の準備、既存建物の解体・鋤取作業に遅滞が生じ、平成四年三月の着工は不可能となった。

この間、賃貸ビルの賃料水準が低下したため、Xは、平成四年四月十五日Yに対し、賃料保証額(坪当り)を月二万二、〇〇〇円から一万六、〇〇〇円に減額する旨申し入れ、二万二、〇〇〇円の保証の履行を拒絶した。

これに対し、Yは、本件設計契約を解除する旨意思表示をした。

Xは、平成五年、Yに対し、設計契約の残代金及び解体工事費の合計額三、〇二五万九、九〇〇円の支払いを求めて、本訴を提起した。Yは、Xの賃料保証契約の不履行により本件土地の一部の都への売却に損害を受けた等として、反訴を提起して、三、五〇〇万円の支払いを求めた。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、①Xの代金債権三、〇二五万九、九〇〇円については、Yの支払い義務があるとしたが、②他方、Xの賃料保証契約の不履行について、建物建築の注文者と請負業者の間に建築工事完了後の賃料を請負業者が保証する旨の契約が締結された場合において、通常の経過により請負工事が実

行されたときは、請負業者は、特別の事情のない限り、当初の保証額どおり賃料の保証義務を負い、予想外の事態が発生したときは、当事者の責に帰すべきものについては、一般の債務不履行の規定に則り、催告の上、契約を解除することができ、当事者の責に帰すべき事由によらないものについては、事情変更の原則の適用が問題となるとした上で、③本件の場合、Xの賃料保証契約の履行の拒絶は、一定の期日までに請負契約締結のための一定の準備行為をすべき旨の催告をしておらず、事情変更の原則の適用が認められないから、Xには賃料保証債務の不履行があるが、④本件賃料保証契約は一定期間内にビル建築請負契約の締結を前提とするところ、Yの責に帰すべき事由により、ビル建築工事請負契約の準備行為が遅滞し、同請負契約締結の見通しが立っていないのであるから、Yは本件設計契約を解除することができず、⑤結局、Xの債務不履行によってYに生じた損害は、設計図書が無意味となったことであるとして、設計契約額の三分の一を損害と認め、XのYに対する九六五万七、九〇〇円の支払いを命じた。

三 まとめ

本誌前号でも紹介したように、バブル期賃料保証の約束の下にビルを建設したところ、バブルが崩壊して、約束の賃料保証額の支払いができず、争いとなっているものが多い(東京地判平成七年一月二四日判タ八九〇号二五〇頁等)。

本件は、ビル建設の設計契約締結後、ビル建設前に約束の保証額の支払いができなくなったものであり、珍しい事案である。しかし、その後の推移からすれば、早期に断念して、かえってよかつたと思われる。

本判決は、設計書の三分の一については、賃料保証をしたYに責任がある、とした。なお、控訴中である。

(調査研究部調査役)