

最近の判例から (7)－賃貸借予約契約と手付解除－

建築予定の建物における店舗の賃貸借予約契約において、履行の着手を問うことなく手付解除を認めた事例

(東京地判 平27・1・28 判例時報2253-50) 葉山 隆

建築予定建物につき、建築確認申請の調整事項等の終了後、建物賃貸借契約（本契約）を締結することを予定して締結した手付契約（建物賃貸借予約契約）において、賃借予定者が手付解除をしたところ、賃貸予定者は賃借予定者仕様の工事を完成させるなど履行に着手しており、賃借予定者が本契約を締結しないことは不法行為に該当するとして、損害賠償を請求した事案において、手付契約に解除権行使期間に関する定めはなく、履行の着手による解除権の制限はないとして、その請求を棄却した事例（東京地裁 平成27年1月28日判決 棄却 判例時報2253号50頁）

1 事案の概要

平成24年6月、X（原告・賃貸予定者・不動産業者）とY（被告・賃借予定者・コンビニエンスストアフランチャイザー）とは、仲介業者Aを介して、Xの建築予定建物（以下「本件建物」という。）の1階店舗部分につき、予定建物の建築確認申請の調整事項等終了後速やかに賃貸借契約（以下「本契約」という）を締結するとして、下記内容の賃貸借予約契約（以下「本件手付契約」という。）を締結し、YはXに手付金300万円を支払った。

《本件手付契約の概要》

- ① 締結を予定している本契約の概要
 契約期間：20年間、賃料：月額80万円、
 解約条項：Yは、3か月前の解約予告又は
 3か月分の賃料支払により即時解約が可能
- ② 本契約締結予定日：建築確認申請等の調

整終了後速やかに本契約を締結するものとし、予定日を平成25年1月31日とする。

- ③ 解約条項：Yの都合により解約するときは手付金放棄とし、Xの都合により解約するときは手付金の倍額をYに支払う。

本件建物は、平成25年8月に完成し、同年9月に保存登記がなされた。

同年10月、本件建物の近隣において競合会社の出店計画があることを知ったYは、Xに対し、本契約を締結せず手付契約を解約するとの意思表示を行い、またその翌月、手付金300万円を放棄した上で、別途389万円の解決金を支払うこと等の提案を行った。

これに対しXは、平成25年10月にはY仕様の工事を完成させ建物の引き渡しができる状態にあり、Xの履行の着手により、Yは手付解約権を行使し得ない、また、Yの本契約の締結拒否は、契約締結についてのXの信頼を裏切るものであり、Yには信義則上、不法行為に基づく損害賠償責任が生じるなどとして、Yのために特別に要した工事費用、本件建物の位置をずらしたことによる損失等、計2684万円余の損害賠償を求め本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を棄却した。

本件手付契約が締結されるに至ったのは、本件建物の建築確認手続のみならず、本件店舗の開設に要する道路の切り下げ許可問題等

の所要調整事項の存在があったためと認められる。

しかしながら、本件賃貸借契約が締結されたものではなく、また、手付解約権の行使時期につき、一定の行政許認可取得時との関係で限定する約定もなかったこと、締結が予定された本件賃貸借契約の内容も3か月予告による解約を可能とするなど拘束力の弱い契約であったことから、本件手付契約については、履行の着手が想定される本契約に付随した従たる契約ではなく、また、これに基づくYの解約権の行使についても、X主張のような制限があるとは認められるものではない。

しかも、解約の理由が近隣への競合店の出店計画の判明にあることは明らかであり、また、Yからは一定の解決案の提案がなされたのだから、上記解約権の行使及び本件賃貸借契約の締結拒絶が信義則に反すると認められるものではない。

なお、本件中途解約条項が現実に行使されることは、想定外であったのであり、Yが、本件において、本件中途解約条項を持出すこと自体、Yの計画性（違法性）を示すものであるとのXの主張については、事業者間において締結された本件手付契約においては、採用し得ないものである。

Xの請求は、その余の点について検討するまでもなく理由がないから棄却する。

3 まとめ

本件は、手付契約（賃貸借予約契約）を締結し、手付金（解約手付）が授受されたが、賃貸予定者による賃借予定者希望の建物工事が行われた後に、賃借予定者が、手付契約の約定に従い手付金を放棄し本契約の締結を拒絶した場合において、「履行の着手」が問題となるかどうか等が争われた事案であるが、本件手付契約の条項等より、「本件手付契約

は、履行の着手が想定される契約ではなく、また、手付解約に関し制限があるとも認められない」とした裁判所の本件判示は、実務上参考になると思われる。

建築予定の建物については、対象物件の特定や建物引渡時期が確定できないことなどから、賃貸借契約（本契約）の締結を予約するものとして、予約契約が結ばれることがあるが、通常賃貸借契約締結まで期間があり、また、予定建物につき設計変更等がありうることから、予約契約を締結する契約当事者（事業者）においては、本契約が締結されるまでの間、相手方が本契約の締結を断ってくるリスクがあることを理解・承知しておく必要があり、また相手方より条件変更の要求があった場合、本契約締結に至らなかった場合の損害を考慮に入れながら予約変更契約を結ぶなど、慎重に事業を進めていく必要がある。

本件では仲介業者の責任は問われていないが、特殊な事情の賃貸借において仲介業者に信義則上特別な説明義務が要求される場合もある（建て貸しの媒介業者に信義則上の説明義務違反があるとされた事例 福岡地判 平19・4・26 RETIO70-110）ので、賃貸借予約契約に関わる宅建業者においては、不安定な状態である予約契約時において、本契約の締結を拒絶された場合、契約当事者にどのような損害を生じるかを十分考慮した上で、契約手続を進める必要があろう。