

最近の判例から (9)－賃貸借予約契約の解除－

賃貸人の違約により建物賃貸借予約契約を解除したとする賃借人による予約金返還及び違約金支払い請求が棄却された事例

(名古屋地判 平29・5・30 裁判所ウェブサイト) 葉山 隆

建築中の複合ビルの商業区画について、賃貸借予約契約が締結された後、事前調査の不備等による建設工事の事故により竣工・開業が大幅に遅延することとなり、かつ遅延について賃貸人が真摯な対応をしなかった等から契約を解除したとして、賃借人が賃貸人に対して、既払い予約金の返還と違約金の支払いを求めた事案において、その請求が全て棄却された事例（名古屋地裁 平成29年5月30日判決 棄却 裁判所ウェブサイト）

1 事案の概要

不動産賃貸・管理業者Y（被告）は、親会社とA県内で平成27年末を竣工予定として複合ビル（以下「本件ビル」という）の建設に着手。平成25年1月に本件ビルの商業区画の一部について、小売業者X（原告）と「現時点での本件ビルの開業予定は平成28年春」との記載がある定期建物賃貸借予約契約（以下「本件予約契約」という）を締結し、XはYに対して予約金（8億3099万円余）を支払った。

平成25年11月、本件ビルの基礎工事中に杭孔内の内壁の一部が杭孔内に崩落した（以下「本件崩落」という）。施工業者は、本件崩落の原因を明確に特定することはできなかったものの、その対応として杭の追加や工法の変更等を行うこととし、工期が約半年間（その後約1年強に変更）延伸することとなった。これを受けてYは、工法変更や工事遅延等についてXに対し説明したところ、当初X

は遅延期間が約1年間であることに特段異議を述べなかったものの、その後、税制控除の関係から平成29年3月までの開業確約や逸失利益の補償等をYに求めた。これに対してYは、出店準備金名目での一定の金銭支払いや一定期間のフリーレントであれば検討の余地がある旨回答した。

平成26年8月、Xは代理人弁護士を通じてYに対して、本件ビルの竣工・開業時期が遅延した原因の明確な説明や責任の所在を明らかにするよう求める書面を送付した。同年9月、YはXに、工事遅延はより丁寧に工事を進めることとしたことや工程の見直しによるもので、事前調査・工法及び作業手順に問題はなく、Yや親会社が責任を負うものではない旨回答した。これを受けて同年10月、XはYに対して、Yの説明・回答が不十分であり、開業遅延の帰責事由がYにあると考えざるを得ず、賃貸借契約の関係を維持・発展させていくためには、誠意ある対応をしてほしい旨の書面を送付したが、Yは既に回答済であると考え、特に回答しなかった。

その後、XとYの間で数次の交渉がなされたが、平成27年2月に、XがYに対して、平成28年春開業の建物の賃貸借契約（以下「本件本契約」という）を締結するという目的達成が不能になったとして、本件予約契約を解除する旨の書面を送付した。これに対してYは、Xの申出が契約解釈の誤りである旨指摘するとともに遺憾である旨の書面を送付した後、X代表者への面会を再三にわたり求めた

ものの、これが受け入れなかったため、同年3月にXに対して、本件本契約締結の協議に応じないことを理由に本件予約契約を解除する旨の通知を送付した。これを受けてXは、Yの責めに帰すべき工事遅延により本件ビルの開業が本件予約契約締結時点の前提であった平成28年春から遅延し、本件本契約の開始・継続するための信頼関係構築は著しく困難になったことにより本件予約契約を解除する旨の書面をYに対して送付し、その後、支払済予約金の返還とその同額の違約金支払いを求めて、本訴を提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件ビルの開業遅延がYの違約となるか

Xは、本件ビルが平成28年春に開業できないことが明らかになった後においても、本件ビルに出店する方向でYらとの交渉を継続しており、平成28年春の本件ビル開業が本件予約契約上のYの義務とされていたとは認められない。

確かに、本件予約契約締結に向けた話合いの中で、Xが本件ビルの開業遅延を承諾する条項が削除されたものの、本件予約契約に本件本契約書案を添付することとなり、そこにはその条項が存在していることから、本件ビルの開業時期が両者の合意事項であったとは言えない。また、YがXに対する金銭支払いを提案していたものの、これはあくまでも本件予約契約に基づく補償義務を負わない前提での申出であり、かかる申出が平成28年春に開業させる義務を負っていたことによるものとは認められない。

(2) 本件本契約締結が困難となったか

Xは、本件ビルの開業遅延や本件崩落発生後にYが真摯な対応をしなかったことが、本

件予約契約で定める「本件本契約の締結が困難になったとき」に該当する旨主張するが、Yから開業遅延を伝えられた後もXは出店に向けたYとの協議を継続していたこと等からすると、かかる主張は認められない。

(3) Xの債務不履行に基づくYの解除の効力

本件崩落の後、Xの要請を受けてYは、本件ビルの開業時期を平成29年3月までに前倒しするよう全力を尽くす旨回答するとともに、Xに対してその検討に必要なYの資材搬入量等の資料提示を求める等していたところ、平成27年2月に突然、Xが本件予約契約の解除を通知し、さらにYからのX代表者との面談要請も拒絶していたことからすると、その翌月になされたYの解除権行使を制限する正当な理由はない。

(4) 以上によれば、Xの請求はいずれも理由がないから、これを棄却することとする。

3 まとめ

本件は、建物建築工事の遅延に伴い、賃借人が行った賃貸借予約契約の解除が、賃貸人の義務違反によるものにあたるかが主要な争点となったが、賃借人の主張は認められず、賃貸人からの賃借人の違約による契約解除が認められ、賃借人の支払済予約金の返還、違約金支払いの請求はともに棄却された事例である。

契約締結時点で想定していなかった事態がその後には生じることはあり得るだろうが、当事者の契約内容に対する認識を一致させておくことの重要性を改めて認識させられた事案でもある。賃貸借予約契約の解除に関する紛争事例として、東京地判 平22・1・28 (RETIO 100-126) 等があるので、あわせて参考としていただきたい。

(調査研究部調査役)