

建て貸し契約を中途解約したテナントに 違約金支払を認めた事例

(福岡高判 平19・7・24 判時1994—50)

賃貸人が賃借人のために店舗用建物を建築して賃貸する、いわゆる建て貸し契約において、賃借人が建物の瑕疵を理由に中途解約した場合に、賃貸人が蒙る損害について、賃借人に違約金支払いを認めた事例（福岡高裁平成19年7月24日判決 一部変更、一部控訴棄却 判例時報1994号50頁）

1 事案の概要

Xの父Aは土地（以下「本件土地」という。）を所有していたが、平成6年9月、うどん屋チェーンを経営するYとの間で、Y仕様の店舗建物を建築して賃貸する、いわゆる建て貸し契約（以下「本契約」という。）を締結した。

同年10月頃、Aは本件土地をかさ上げした上で、店舗建物（以下「本件建物」という。）の建築を施工業者Zに請負代金4500万円で請け負わせた。

平成7年6月に本件建物が完成。同年7月、Yはうどん店を開業し、賃貸借が開始した。

平成8年5月、Aが死亡し、Xが本契約上の賃貸人の地位を承継した。

平成7年10月頃、地盤沈下（不等沈下）の影響で本件建物の中央部分の床に落ち込みがみられるようになり、その後さらに建物の歪みがひどくなったので、YはZに苦情を述べ、Zの費用負担で本件建物の修繕を行うこととなった。平成8年夏頃、Zは建物補修工事を実施し、Yは工事期間中2ヶ月程度店舗を休

業し、工事完了後に営業を再開した。

平成14年2月、YはXに建物が歪んで営業できないので休業すると連絡し、同月18日にうどん店を閉店した。その後YはXに対し、修繕希望を6項目にまとめた「報告書」を送付し、さらに3月28日、4月末日までに修繕をしない場合は債務不履行を理由として本契約を解除するとの文書を送付した。

同年4月4日、XはYに対し、本件建物の建築に責任を負うべきはYであり、また本件建物は店舗運営ができないほどの状態ではないことを主張した。

同年7月頃、Yは建設会社に依頼して建物調査をし、Xに対し、地盤沈下に対する抜本的対策の要請とそれができない場合の解除、同年9月分からの賃料支払い停止予告の通知を行い、本件建物からの退去と賃料支払いの停止に至った。

これに対しXは、Yの解除を無効として、平成15年1月30日、Yの賃料不払いを理由として本契約を解除し損害賠償を請求した。

平成15年11月、Xは本件建物を賃借人Bに賃貸した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示し、Xの請求を一部認容した。

(1) Yの契約解除の効力

賃貸借契約上、本件建物には修繕を要する不具合があると認められる。Xは本件に生じ

た不具合について修繕義務を負う。XはYからの修繕要求を拒み続けたので、修繕義務違反があることは明らかである。YがXに修繕を求めるのは当然であるが、Yは不具合がありながらも営業を継続してきており、退去の1年後にBが本件建物を賃借して営業したことに照らせば、平成14年8月の時点で営業継続が困難な状態にあったとまではいえず、修繕義務違反を理由として本契約を解除することまではできない。

(2) Yの契約解除は本契約の特約条項上の解除として有効か

本契約は建て貸しのため中途解約は原則として禁止されているが、中途解約を想定した規定もあり、相当の理由がある場合には一方的な解約を許し、発生する損害を違約金で補填することで賃貸人の利益の保護を図るのが相当である。本件建物には床の落ち込みがあり、そのままの状態でもYに営業の継続を強いることは相当でなく、Xに修繕の意思がなかったことを考慮すると、中途解約を認めるのが相当である。本契約は、Yの解除により特約条項上の解約がなされて終了したというべきである。

(3) 損害額

Xは、Yに対し特約条項上の違約金請求権を取得し、解約時の本件建物の償却残高から敷金を控除した金額を請求することができる。本契約上償却残高の計算方法の定めはないが、中途解約により貸主に発生する損害を填補しうる方法が予定されていたと解するのが相当であり、本件建物の償却残高を3096万円余とした。

(4) 過失相殺

契約上、損害賠償額が予定されていても、債権者に過失があったときは、特段の事情がない限り、これを斟酌すべきである。本件建物の瑕疵について、Xに修繕義務の債務不履

行が認められ、本件建物が専らYの使用のために建築されたことやYの解除には営業政策的な配慮が窺われることなども踏まえて、違約金について30%の減殺をするのが相当である。以上によれば、退去に伴いYがXに支払うべき違約金は2167万円余となる。

3 まとめ

長期的・安定的な収益を求める土地所有者のニーズと初期投資の軽減を求める商業者のニーズが合致して、建て貸し契約が増加しているが、一方で建物の不具合、増築協議の継続、営業不振などの理由から、中途解約の申し出に至るケースも多い。

建て貸し契約における建物の多くは、買主独自の仕様で建てられるため、汎用性を欠き、同条件で後継テナントを求めることが困難なことから、賃貸人としても容易には中途解約に応じられないというのが実情である。

しかし、居住用と異なり、営利を目的とした業務用賃貸借であることから、特約など相当の理由がある場合には、一方的な解約を許し、他方で金銭により賃貸人の損害を補填することにより、両当事者の利害を経済的に調整することが合理的である。

本件判決はこのような考え方に基づくものであり、同種のケースにおける現実的な解決方法として参考になる。

また、損害額の認定方法として解約時の建物の償却残高から敷金を控除した上で、賃貸人の態度を斟酌して過失相殺を行っている点も実務上参考になる点である。