

建物賃料についての具体的な合意がないとして、 賃貸借契約の成立を否定した事例

(東京地判 平20・2・27 判時2011―124)

建物について賃貸借を行うことの基本的合意に基づき当該建物を占有してきた者が、所有者に対して賃貸借契約の存在を前提として、支払済賃料を除く賃料債務が存在しないこと等の確認を求めた事案において、本件建物の賃料についての具体的な合意はないとして、賃貸借契約の成立を否定した事例（東京地裁 平成20年2月27日判決 一部棄却 一部却下（控訴）判例時報2011号124頁）

1 事案の概要

開発整備計画に基づく大型駅ビル（以下「本件ビル」という）の建設事業を推進していたXは、本件ビルの敷地の一部を所有するYとの間で、①昭和63年8月、Yが本件ビルに区分所有床（以下「本件建物」という）を取得すること、②当該区分所有床のうち商業部分はXに一括して賃貸し、③オフィス部分はZ社に管理を委託するなどについて合意し、合意書（以下「本件合意書」）を取り交わした。本件合意書には、賃貸条件（保証金、敷金、賃料等の額及び期限、更改）について、「今後、YとXとZ社とは、それぞれ調査・研究することとし、各々信用ある第三者の専門家に他の類似の百貨店の賃貸条件の調査を依頼し、それを持ち寄り、これらを尊重し、誠意をもって協議し、公正な額で決定する。」と定められている。

本件ビルは、平成4年6月1日、完成し引き渡された。XはYに対し、同年同月5日、

本件建物の月額賃料を2,063万円とし、本件建物の使用を開始することが記載された通知書を差し出した。そして、Xは本件建物を百貨店に転貸した。

Xは、平成4年7月から平成14年3月まで、賃料として月2,063万円を支払い、さらに、平成14年4月以降の賃料を1,856万円余に減額する意思表示を行い、平成19年11月まで当該金額を支払っている。Yはこれを受領する一方で、Xに対し、平成15年3月31日付け賃貸借契約書を提示し、賃料を月3,500万円とする提案をし、平成17年1月15日付けで「不足賃料請求書」を送付して、Yが適正と解する賃料との差額について請求した。

Xは、本件建物について賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という）が成立し、これに基づき本件建物を占有してきたと主張して、①本件賃貸借契約に基づく、XのYに対する賃料債務は存在しないこと（主位的請求A）、②平成19年12月1日以降の賃料は月額1,856万円余であること（同B）等の確認を求めて提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を棄却した。

(1) 賃貸借契約において賃料が具体的に決まらなくても、賃料額を客観的に確定し得べき基準について合意があれば、賃貸借契約は有効に成立するものと解される（最高裁

S37・3・15)。

認定の事実によれば、本件建物の占有につき、賃料の具体的な合意には至っていないが、賃料額の決定については本件合意書の「今後、YとXとA社とは、それぞれ調査・研究することとし、各々信用ある第三者の専門家に他の類似の百貨店の賃貸条件の調査を依頼し、それを持ち寄り、これらを尊重し、誠意をもって協議し、公正な額で決定する。」とする限度での合意が成立しており、平成4年6月以降のXによる本件建物の占有は本件占有合意に基づくものであることが認められる。そして、本件合意書における合意は、第三者である専門家の調査だけでなく、その調査を基にしたX・Y双方の協議が必要とされているのであるから、本件建物の賃料の確定には当事者双方の更なる協議を経た合意を要することは明らかであって、上記合意をもって賃料額を客観的に確定し得べき基準について合意したものであるということとはできない。

- (2) 本件合意書によりYがXに本件建物を貸し、Xがこれを有償で借り受ける旨の本件占有合意が成立し、Xから平成4年6月ころ賃料をいったん1か月2,063万円にする旨の提案をしたものの、Yがこれを拒否したことは、前示の通りであるから本件建物の賃料について暫定的に1か月2,063万円とする合意が成立したということとはできない。また、Xが本件建物の使用を開始した後も、Xが一応の賃料として毎月2,063万円を支払い、Yがこれを受取ってきており、平成14年4月からはXが賃料として毎月1,856万円余を支払い、Yがこれを受取ってきたことは前示の通りであるが、これをもってXとYが本件建物の賃料について協議をして合意に至ったということもできない。

- (3) 以上のとおり、XとYとの間には本件建物賃料についての具体的な合意はなく、本件建物賃貸借契約は成立していないといふべきである。したがって、主位的請求A及びBは、その余の点について判断するまでもなくいずれも理由がない。

3 まとめ

賃料は賃貸借契約の核心であるが、金銭に限られるものではなく、金銭の場合も金〇〇円というように確定金額でなければならないわけでもないため（固定資産税額の〇倍という方式も可能）、賃料の明確性・確定性と契約の成立の有無との関係が問題になり得る。最高裁一小昭和37年3月15日判決、裁判集民59号321頁、ジュリスト256号3頁は、後日協定すべき相当賃料を支払う旨の合意と賃貸借の成立について積極に解している。確定金額を導き出すことのできる客観的な基準あるいは算定方式について合意していれば良いと言えよう。

大規模かつ複雑な開発事業においては、多くの当事者間の権利義務を全て事前に確定できないために、事業を進めながら契約内容を詰めていくことはやむを得ないが、本件では、賃貸借を行うことについて両当事者の意思は合致しているものの、賃料を客観的に確定できる基準について合意がないことから、賃貸借契約は成立していないとされたものであり、同種の案件を行う上で留意すべき点を示した判例である。