

---

**最近の判例から** (11) – 契約の目的 –

---

## 契約目的の実現可能性を欠く賃貸借契約について、直ちに無効とはせず当事者間の利益調整を図るべきとした事例

(東京地判 平25・4・17 ウエストロー・ジャパン) 河内 元太郎

---

保育所等施設の経営を使用目的として賃貸借契約を締結した賃借人が、賃貸人に対し、本件建物は保育所等施設として使用することが不可能であることが判明したとして、本件賃貸借契約は、実現可能性を欠き、あるいは錯誤により、無効であると主張して、保証金及び賃料の返還を求めた事案において、実現可能性がないとして一律無効とするのではなく当事者間の利益調整を図るのが民法の趣旨であるとして、また、賃借人には本件建物が保育所として使用可能であることと信じたことについて重大な過失があるとして、請求を棄却した事例。(東京地裁 平成25年4月17日判決 ウエストロー・ジャパン)

### 1 事案の概要

賃借人X(原告)は、東京都内11か所において、保育園を運営しており、新たな保育園を開設するため物件を探していた。

Xは、平成22年10月頃、本件建物の存在を知り、賃貸借契約締結に向け交渉を開始した。

賃貸人Y(被告)は、Xに対し、平成22年10月初旬頃、本件建物の確認済証及び検査済証を交付し、Xの求めに応じて、本件契約締結までの間に、本件建物の敷地の実測図、本件建物の平面図など交付した。

Xは、平成22年11月16日、Yとの間において、本件建物1階部分を借り受ける旨の本件契約を締結した。

Xは、Yに対し、本件建物における営業種目は保育所等施設の経営であることを告げ、

その旨を本件契約書において明示した。

Xは、同日、Yに対し、保証金400万円及び同年11月分消費税込み賃料31万5000円の合計431万5000円を支払い、同月30日、同年12月分消費税込み賃料63万円を支払った。

Xは、平成22年11月25日、Yに対し、本件建物の用途変更が必要となった旨告げ、建築士Aを代理人として、本件建物につき建築基準法の規定に基づく手続を委任する旨の委任状及び確認申請書に署名押印するよう依頼し、Yはこれに応じた。

Xは、平成22年12月16日、建築指導課から、敷地が路地状敷地に当たるため、本件建物を児童福祉施設等に用途変更することは不可能である旨の連絡を受けた。Xは、同月21日、用途変更申請を取り下げた。

Xは、平成22年12月24日付けの「解約届」と題する文書で、Yに対し、本件建物は路地状敷地に該当し保育所の開設ができないこと、本件契約を即時解約すること、保証金を全額返還して欲しいことなどを告げた。

Xは、平成22年12月27日付けの「即時解約申出書」と題する文書で、Yに対し、本件契約は白紙撤回する旨告げた。

本物件の原状回復工事は、平成22年12月28日に開始され、平成23年2月4日までに終了したが、本件建物1階部分は、平成24年3月頃、新たな賃借人が決まるまでの間、空き室のままであった。

## 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。

(1) 本件契約は、Xが本件建物において保育所等施設を経営するために締結されたものであるところ、本件建物の敷地が建築基準法及び条例において保育所等施設を含む児童福祉施設等を建築してはならない路地状敷地に当たることから、本件建物において保育所等施設の経営ができないことは客観的に明らかであり、本件建物は、本件契約において使用目的として予定されていた保育所等施設として使用することができないという意味において適性を備えず、その目的を達することのできない法的性状についての瑕疵があったというべきである。

本件契約は有償契約であるところ、民法は、有償契約の目的物につき瑕疵があったとしても、実現可能性がないとして当該契約を一律に無効とはせず、これを有効とした上で、上記瑕疵が通常人の普通の注意で発見できないものであった場合に、相手方において契約の解除又は損害賠償の請求をすることができる（民法570条、566条）。また、契約目的物に瑕疵がないと考えて有償契約を締結したところ同目的物に瑕疵が発見された場合には、錯誤が問題となるが、この場合にも民法は、原則として錯誤に係る法律行為を無効とし、表意者に重過失がある場合には無効を主張し得ないものとする（民法95条）。以上によれば、民法は、瑕疵が存在した場合に、一律に無効とするのではなく、上記基準により当事者間の利益調整を図るべきものとしたといえる。

そうすると、本件契約についてもこれを実現可能性がないとの理由で無効とはせず、事情に即して当事者間の利益調整を図るのが、

民法の趣旨にも合致するというべきである。以上によれば、本件契約は実現可能性を欠くことにより無効であるとするXの主張は採用できない。

(2) 「本件契約は、使用目的を保育所等施設の経営とする建物賃貸借契約であるから、契約締結の動機は表示されて意思表示の内容となっており、Xには、本件建物が条例により保育所等として使用が不可能であったにもかかわらず、それが可能であると信じていた錯誤が認められ、その錯誤がなければ本件契約を締結することはなかったことから、本件契約は錯誤により無効である。」とのXの主張する事実は認められるが、Xのように東京都内の広範囲な地域にわたって11か所に及ぶ多数の認証保育所を展開している事業者にとって、路地状敷地においてこの種の経営を目的とする建築物を建築（ないし用途変更）できるか否かは当然有すべき知識といえること、Xは、本件契約締結までの間にYから入手した図面を示して建築士等の専門家ないしは所管行政庁に照会するなど、わずかな調査をすれば、本件建物において保育所の経営ができないことは容易に発見できたものというべきである。以上に照らせば、Xには、本件建物が保育所等として使用可能であることと信じたことにつき、重大な過失がある。したがって、Xは、錯誤無効の主張をすることができない。

## 3 まとめ

不動産の取引において、事業者である買主や賃借人が契約の目的を定めることが見受けられるが、そのことによって、買主や賃借人は専門家としての調査義務を免れるとは限らない。トラブル防止の観点から、仲介業者は、買主や賃借人に対し契約前の調査を怠らないよう注意喚起すべきであろう。