

繁忙期をあきらめるな **たった1日の作業で契約につなげた工夫50事例**

賃貸不動産オーナー向け経営情報誌

平成4年8月10日第3種郵便物認可 平成29年4月1日発行

家主と地主®

2017
4
月号
Vol.79

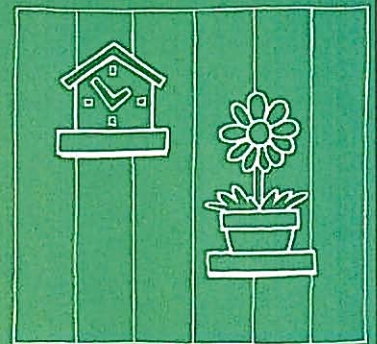
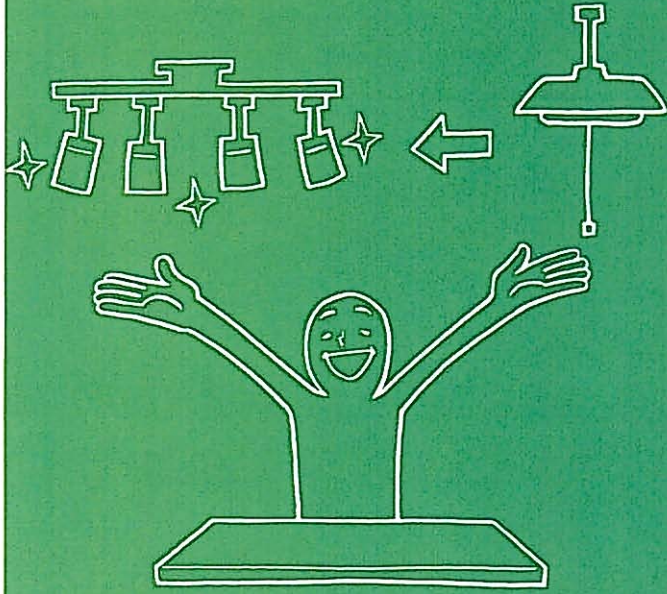
店舗テナント
募集のツボ

繁忙期をあきらめるな

たった**1日**の**作業**で

契約につなげた**工夫**

50事例



東日本大震災から6年
変わる被災地の賃貸市場



ビルの賃貸借契約の締結を目前にして契約締結がとりやめになったケースについて、二代目のQ社長と友人の弁護士A氏が対話しました。



ビル賃貸借契約の締結直前に拒絶したとき

Q そもそも契約締結の自由という原則があるのだから、オーナーさんは、誰に賃貸するかは自由、B社としても誰から賃借するかは自由だよ。だから、契約を締結する、しないということは原則自由なはずだ。

契約締結の自由が原則だがドタキャンは迷惑

A 確かに、契約自由の原則というものは法律学で習いました。

Q そうすると、契約の締結の前なら、締結を拒んでも、そして、他のより安い賃料の貸主から借りる契約をしても法的には問題ないことになりそうだよ。B社としては、契約をまだ締結していなかったから、契約違反ということにはならないし、そうなんですか。でも、オーナーの立場としては、さんざん契約締結を期待してさんざん待たされた揚げ句、何も言えないわけ？ それって、どうなんですか？

A 確かにそこが問題だ。本件のビル賃貸借のよりに、当事者としては契約締結に向けて時間と手間をかけてさまざま交渉していき、契約条件も煮詰まってきたのは契約締結という段階で、借り受け側にドタキャンされたら、貸す側もたまったものじゃない。

信義則によつて一方的な都合は制限される

Q そうでしよ、そうではない。

A この点、民法第1条2項で、権利の行使及び義務の履行は信義に従い誠実に行なわなければならない、との信義則を定めている。そして、判例はいくつかの事例で、相手に対し、契約締結のまさに準備段階にまで来て締結が確定だと信頼させておきながら、正当な理由もなく契約締結を拒絶するのは、信義則上の義務に違反するとして一定範囲での損害賠償請求を認めているんだ。契約締結上の過失と呼ばれている理論だ。

Q そうすると、B社としては、どうなるの。知り合いのオーナーさんとしては、何ができるか？

A 本件のように契約内容も確定し調印日まで決まっていた事例では、まさにB社の契約締結拒否は信義則上の義務に反するものと評価されるだろう。B社としても、オーナーさんに対して、契約の締結が確定だと信頼させておきながら、他により安い賃料の貸し手がいたからということと契約締結を拒絶しているが、それは一方的であつて正当な理由ありとは認められないだろうから、信義則違反ということになるだろう。だからオーナーさんとしては、B社に損害賠償請求ができるよ。

Q どこまで損害賠償ができますか。まあ、B社のドタキャンにより被ったオーナーさんの損害ということになるんだしよが。

応じた判断をしているように見えるね。

東京高裁平成20年1月31日の判例では、契約条件について合意したときから、契約締結を拒絶したときまでの間の予定賃料と共益費相当額の損害を認めている。だから、本件では、2カ月あまりの予定賃料と共益費相当額が損害ということになるだろうね。

ただし、その判例の第一審の東京地裁平成18年7月7日判決では、契約条件について合意したときから、契約締結の拒絶の後に新たな賃借人と契約して賃料支払いが始まる前日までの期間について、その間得られたであろう賃料額から共益費を除いた額の損害としているよ。これだと、共益費を引くとしても、オーナーさんが新たにテナントを見つけて貸すまでの期間なので、もう少し損害額が増えるだろうね。ただ、東京高裁の判決の方がより有力と思われ、より参考になるだろうけい。

貸主サイドの身勝手な都合による不締結

Q なるほど。まあ、取れぬというところで、理解はできま

す。しかし、他に、最近こういう話を聞いたことがあります。賃貸しているビルが老朽化し耐震改修の必要があるということで、改築するところが結構ありますよ。そういうときは、従前テナントさんが、改築後も賃借できるということになっていないのに、新築後オーナーが貸してくれないという問題が起きていることを聞きますけど。その場合などは、テナントさんにとっては、深刻ですよ。

A その問題は、先ほどと逆には、契約締結の段階で貸主の一方的都合でテナントが契約の締結を拒絶されたケースの一つのパターンとして理解されている。この場合は、テナントとしては、これまで契約締結に向けて時間と労力をかけてきたから、その準備に要した諸費用についての損害賠償請求が認められる。

たとえば、東京地裁平成12年7月5日判決では、健康ランドの出店のためにビルの賃貸借契約の締結の前に、賃借側が正当な理由なく賃貸を拒絶したケースを扱っている。賃借人サイドが要した健康ランドのコンサル費用や設計工事監理業務費について、それらの一部を損害として貸主側に負担する

よう命じている。そうした典型的なケースは、まだ物件の賃借をしていないケースだが、さきほど社長が挙げたケースでは、テナントとして既にこれまで賃借してきている関係だ。

だから、耐震改築後の賃借を拒絶されると、契約締結の準備に要した諸費用の賠償だけでは済まなくなる。大家さんからビルを改築しますと言われて、じゃあ改築後も賃してください、わかりましたというところで、テナントは、いったんは従前の賃貸借契約を合意解約して退去明け渡し、ビルの解体新築の後、さあここで営業再開という矢先に、貸さない、出店できない、だからね。

Q 本当に困りものですね。さあ、そうした場合の判例はありますか。

A いや、調べてみたけど、は見当たらない。ただ、類似のものとして、静岡地裁平成8年6月17日判決のケース。これは、賃貸建物でスパーを営業していたが、市道の拡幅の対象となったためその建物の取り壊し改築の計画となり、改築後の建物をそのテナントに貸すとの協定を結んだけど、改

築後に建物の新規賃貸借契約の締結日も決まったのに、貸主が賃貸を拒絶したケースだ。

A 判決では、建物の解体取去によって生じるテナントの賃借権の喪失という損失は、新築建物の賃貸借契約の締結によって填補される関係にあつたとし、貸主の契約締結の拒絶によって、損失填補の可能性は失われ、そのことを貸主は知りながら正当な理由なく契約締結を拒絶したから、テナントの賃借権を侵害するものとして、結局、従前の2年分の経常利益分の賠償を認めている。

Q わかりました。今回も大変勉強になりました。ありがとうございます。



氏名 児玉 謙 弁護士
所属 飯沼総合法律事務所 (東京都中央区)

Profile
東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。飯沼総合法律事務所パートナー。主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務、著作権・知的財産の法務など。