令和５年１月オレンジ勉強会

賃貸借予約契約の解除に関する問題

令和５年１月２７日
弁護士　尾形　駿

第１　検討内容

１　賃貸借予約契約の拘束力
２　賃貸借予約契約における当事者の義務内容
３　賃貸借予約契約の解除において必要となる解除事由

第２　平成１５年９月１６日　東京地裁判決

主　　文

１　被告は、原告に対し、４８００万９０７５円及びこれに対する平成１４年１月２３日から支払済みまで年６分の割合による金員を支払え。
２　原告のその余の請求を棄却する。
３　訴訟費用は、これを３分し、その１を原告の負担とし、その余は被告の負担とする。
４　この判決は、第１項に限り、仮に執行することができる。

事実及び理由

第１　請求
被告は、原告に対し、７８８１万５５８０円及びこれに対する平成１４年１月２３日から支払済みまで年６分の割合による金員を支払え。

第２　事案の概要
本件は、原告が被告から被告建築予定の店舗、事務所及び駐車場用建物をその完成後に賃借する旨の賃貸借予約契約（以下「本件予約契約」という。）について、原告が、〈１〉主位的に、被告が設計変更して建築し建物を株式会社西友（以下「西友」という。）に賃貸したことから、本件予約契約は履行不能になったと主張して、〈２〉予備的に、本件予約契約が原始的不能であるとしても、被告から委託を受けて建物の設計にあたった株式会社東洋設計（以下「東洋設計」という。）に過失があると主張して、被告に対して、債務不履行又は契約締結上の過失に基づく損害賠償を請求する事案である。

１　前提となる事実（争いのない事実及び各項に記載した証拠等により容易に認められる事実）
(1)　当事者

原告は、生鮮食品等の販売を目的とする株式会社であり、被告は酒類等の販売を目的とする株式会社である。

(2)　東洋設計による建物設計図面の作成

被告は、東京都足立区○○ａ丁目７４番２及び８の土地に建物を建築（以下、被告が同土地に建築する予定だった建物及び現実に建築した建物のことを「本件建物」という。）するため、東洋設計に対し、本件建物の設計を依頼した。

東洋設計は、平成１０年８月１８日、本件建物について、３階建てで、２階に５１台分の駐車場を設ける内容（２階駐車場案）の設計図面（以下「原設計図面」という。）を作成した。（甲２）

(3)　本件予約契約の締結

原告は、被告との間で、平成１０年９月７日、被告が建築する予定の建物について、原告が賃借する旨の本件予約契約を締結した。その契約書には原設計図面が添付されていた。本件予約契約の概要は以下のとおりである。（甲１、弁論の全趣旨）

ア　本件建物の建築概要

建築場所（地番）　東京都足立区○○ａ丁目７４番２及び８

建築延床面積　約５００５．５４平方メートル

本件建物床面積　約２２２９．６５平方メートル

構造・種類　鉄骨造３階建て。店舗、事務所、駐車場

店舗開店予定日　平成１１年１０月ころ

イ　期間　原告に本件建物を引き渡した日から満２０年間とする。

ウ　賃料　月額６２０万円（駐車場含む）

エ　予約契約証拠金　１０００万円

オ　顧客用駐車場

被告は、本件建物の賃貸借期間中、建物建ぺい率敷地を除いた土地及び別紙物件目録記載の本件建物２階部分駐車場の内、約５０台分を顧客用駐車場として原告に賃貸する。

(4)　証拠金の支払

原告は、被告に対して、平成１０年９月７日、本件予約契約に基づいて、予約契約証拠金として１０００万円を支払った。

(5)　建物の設計変更についての協議

その後、被告は、２階部分に１０台分、３階部分（屋上）に４３台分の駐車場を設ける内容の設計案（以下「被告変更案」という）を作成提示した。（甲３、２１、２２、乙１７）

この案は、原設計図面の１階部分については変更しないが、２階に配置した駐車場のほとんどを３階屋上に移し、３階に配置することになっていた事務所やテナント等を２階に移したものであった。

原告は、２階駐車場案の大幅な変更はできないとして被告変更案を受け入れず、その後、原告・被告間での交渉が行われたが、建物の変更についての協議は整わなかった。

(6)　西友との賃貸借契約

被告は、西友との間で、平成１１年４月１４日、本件建物について、賃貸借予約契約を締結した。

被告は、本件建物を被告変更案どおりに建築した上で、西友に対して、平成１１年１０月ころから、上記賃貸借予約契約に基づいて、本件建物を賃貸している。

(7)　原告は、被告に対して、本訴状をもって、本件予約契約の履行不能等による損害賠償等の請求をした。

２　争点

(1)　本件予約契約は、本件建物２階部分に約５０台の駐車場を設置することが確定的に合意され、かつその設置は可能であったにもかかわらず、被告が駐車場を３階とする設計変更をして建築し、西友に賃貸したため、履行不能になったのかどうか。

主に問題となるのは、次のアないしウである。

ア　本件建物２階部分に約５０台の駐車場を設置することが確定的に合意されていたかどうか（契約変更を予定していなかったか)。

イ　確定的に合意されていたとすれば、２階駐車場案は履行が可能であったかどうか（原始的に不能ではなかったか)。

ウ　被告が西友に賃貸したことが履行不能になるのか。

（原告の主張）

本件予約契約には、２階部分の駐車場の内、５０台分を原告の顧客用駐車場として賃貸することが明確に定められている。よって、本件予約契約においては、２階駐車場案が確定的に合意され、この案により、本契約を締結する義務が生じたものであって、後日に変更することは予定されていなかった。

そして、２階のテナントや事務所を一部撤去すれば、物理的にも法令上も容易に２階部分に５０台分の駐車場を確保することができるから、２階駐車場案は、履行に支障はなかった。

ところが、被告は、２階駐車場案によることを拒否し、西友との契約締結をし、これにより、本件予約契約を履行不能に至らせた。

（被告の主張）

２階駐車場案は確定的に合意されてはいなかった。

また、原告は２階駐車場案は法令上の規制のため建築が困難であると認識していた。

本件予約契約は、契約条項上も細目の変更が予定されているものであり、当事者双方に、予約権利者として、契約を維持することが困難であるという特別な事由がない限り、取引上の信義則を適用して、変更権を認めるべきである。被告は被告変更案などを提案した。この変更は認められるべきである。

それにもかかわらず、原告は、被告変更案を受け入れずに、出店しないという意思表示を行ったから、被告が設計を変更して建物を建築し西友と賃貸借契約を締結したことについて、被告は債務不履行責任を負わない。

(2)　２階駐車場案が確定的に合意されていたが、２階に駐車場を設置することが原始的に不能であった場合、被告側に契約締結上の過失があるかどうか。

（原告の主張）

被告は、東洋設計との間で本件建物についての設計・監理契約を締結し、２階駐車場案の設計図面（原設計図面）を作成させた。２階駐車場案が法令上許されないとすれば、そ

の設計をした東洋設計には専門家としてあるまじき過失がある。東洋設計は、被告側の補助者として活動していたものであるから、東洋設計の故意過失は、被告の故意過失と同視される。

仮に、２階駐車場案が法令に適合せず実現不能であった、すなわち原始的不能であった場合、その原因は上記過失によるものであるから、被告は契約締結上の過失により損害賠償責任を負う。

(3)　本件予約契約は、原告の申入れにより、合意解除されたか。

（被告の主張）

原告の担当部長であるＣ（以下「Ｃ」という。）は、被告取締役のＤ（以下「Ｄ」という。）に対し、平成１１年３月５日、電話で、「昨日の役員会で、出店しないことに決定した」と話し、同月８日には、被告を訪問し、Ｄに対して、「３階駐車場では大幅な設計変更で集客及び売上げが変わるので出店しない」と明言し、本件予約契約の合意解除の申込みをした。

平成１１年３月２６日、原告から送られてきた内容証明郵便についても、契約の継続か解約か曖昧な表現ではあったが、従前の経緯からして、被告は、２階駐車場案を被告が認めないなら契約を解除する最後通告として受け取った。

よって、本件予約契約は、原告の申込みにより、合意解除されているから、本契約の締結に至らなかったことについて、被告は何らの契約責任も負わない。

（原告の主張）

Ｃが、平成１１年３月５日の電話や同月８日の面談の際に、本件予約契約の解除を申し入れたことはなく、本件予約契約の合意解約の事実はない。

(4)　原告に生じた損害

（原告の主張）

原告は、被告の履行不能又は契約締結上の過失により、以下の損害を被った。

ア　予約契約証拠金　１０００万円
イ　仲介料　６２０万円
ウ　企画料　６２０万円
エ　図面作成料　１７７万６０７５円
オ　店舗開発折衝費用　１２１万３９３０円
カ　開発調査費用　２３万２４００円
キ　逸失利益　４８２８万８０００円
ク　弁護士費用　５００万円

第３　争点に対する判断

１　事実経過

前提となる事実、各項記載の証拠及び弁論の全趣旨によれば、本件に関する事実経過は次のとおりであると認められる。

(1)　平成１０年４月ころ、原告は、足立区内での出店を計画し、株式会社久保工（以下「久保工」という。）を介して、本件建物への出店を被告に申し入れることにして、出店のための提案企画書を提出した。

その後、原告の取締役であるＥ、部長のＣ及び担当者であるＦ（当時は原告の関連会社である株式会社サビアの社員、以下「Ｆ」という。）は、被告を訪れたところ、被告から、原告が出店候補者になり出店交渉を行うとの説明があった。（甲１８）

(2)　平成１０年４月１６日、原告側担当者及び原告から店舗部分の設計・企画を依頼されていた株式会社トス（以下「トス」という）の大築が、被告から建物内部のレイアウト、他のテナントについての計画、及び経済的条件についての説明を受けた。（甲１８）

(3)　平成１０年４月２８日、原告側担当者は、久保工との間で敷金、予約証拠金の金額、解約時期について検討した。（甲１８）

(4)　平成１０年５月１２日、東洋設計の代表者であるＧ（以下「Ｇ」という。）と原告のＣ、Ｆとは、建築設計図やレイアウト図に基づく協議を行うとともに、原告が賃借する店舗部分に関する原告と被告間の試算区分表を作成することで合意した。（甲１８）

(5)　平成１０年６月３日、９日及び１２日、Ｆらは、久保工との間で、賃料、敷金、中途解約時期について検討した。（甲１８）

(6)　平成１０年７月１４日、Ｃ及びＦは、Ｇと面談し、敷金増額についての被告の提案を受けた。（甲１８）

(7)　平成１０年７月３１日、原告と被告は、敷金を１８か月分とし、原告の試算区分を減少する内容の合意をした。（甲１８）

(8)　平成１０年８月６日から２１日にかけて、原告担当者と被告担当者は、契約の条項について検討を行った。（甲１８、乙８）

(9)　検討の結果、平成１０年９月７日付けで本件予約契約の契約書が作成され、同日、本件予約契約が締結された。

本件予約契約の契約書には、表題に「賃貸借予約契約書」と書かれているほか、賃貸借契約の内容については、契約期間、賃料、敷金、契約証拠金及び解約方法や解約に伴う敷金返還について確定的に定められ、賃貸借面積についても約２２２９．６５平方メートルとされ、最終的確定賃貸借面積を建物竣工図面により決定するとしているものの、賃貸借部分の特定もされた。

また、本件予約契約の契約書第２３条１項には、「被告は本件建物の賃貸借期間中、建物建蔽率敷地を除いた土地及び別紙物件目録記載の本件建物２階部分駐車場の内、約５０台分を顧客用駐車場として原告に賃貸する。」との記載がされた。（甲１）

(10)　本件予約契約締結に先立つ平成１０年８月１８日、東洋設計は、原告と被告側との協議・検討内容を踏まえて、駐車場を２階に設置する原設計図面を作成した。この図面は、本件予約契約の契約書に添付された。（甲２）

(11)　その後、東洋設計は実施図面の作成に入った。被告は、他の部分を変更しないまま、２階駐車場案を維持することが法令の規制上困難であると予想される上、原設計図に示された２階駐車場案では原告以外のテナントが３階になり、賃料収入に影響があるので、３階に予定されていたテナントと被告の事務所を２階にし、駐車場を３階にすることを検討するようになった。そこで、被告は、駐車場を３階にすることを東洋設計に指示し、東洋設計は駐車場を３階に設置する被告変更案を平成１１年１月２５日に作成した。

東洋設計のＧは、同日ころ、トスを介して、被告変更案を、原告側に提示した。（甲３、２１、２２、乙１７、１８）

(12)　原告は、被告変更案を検討したが、３階に駐車場があると客にとって不便であることや安全面・機能面での欠点があることを理由に、同変更案を受け入れないことにした。（甲２１、２２、証人Ｆ）

(13)　原告は、トスに対し、２階駐車場案の基本線を維持しつつ法令に抵触しないと思われる設計案の作成を依頼した。トスは、平成１１年２月８日、上記趣旨の設計案を原告及び東洋設計に提示した。（甲２１、甲２２、証人Ｊ）

(14)　平成１１年２月９日、被告代表者は、原告側の担当者Ｆに対し、原告が被告変更案を受け入れることが契約の絶対条件である旨述べた。（甲２１）

(15)　平成１１年２月１５日、原告、東洋設計及びトスの間で打合せが行われた。その結果、トスが同月８日に提案した設計案を更に修正し、２階に４１台の駐車場を設け他のテナントに貸す部分を３階にするという案（以下「原告変更案」という）が検討され、東洋設計が、同設計案に基づいて図面を作成することになった。（甲１５、２１、乙１０）

(16)　原告のＨ常務、Ｃ、Ｆ及び東洋設計のＧは、平成１１年２月２５日、被告を訪問し、Ｄに対して、原告変更案を説明し、２階駐車場が絶対条件であることを告げるとともに、出店は必ずすると述べた。（甲２１、乙１８、証人Ｄ）

これに対し、被告は、平成１１年２月２６日、東洋設計を通じて、トスに対し、２階に１７台、３階に３９台の駐車場を設けるという案を提示した。（甲１７、乙１８）

(17)　原告は、上記提案を検討したが、平成１１年３月４日、同提案を受け入れないことにし、被告が原告変更案を受け入れないのであれば、被告に対し原設計図面での建築を要求することにした。（甲２１）

(18)　原告は、東京都に対し、平成１１年３月５日、大規模小売店舗立地法（旧大規模小売店舗における小売業の事業活動の調整に関する法律。以下同じ）５条に基づき、本件建物において出店する旨の、「第二種大規模小売店舗において小売業を営もうとする者の届出書」（以下「大店法５条届出」という。）を提出した。（甲２０、２０の２）

(19)　Ｃは、Ｄに対して、平成１１年３月５日、３階駐車場であれば、出店をしない旨、電話で連絡した。（乙１８、証人Ｄ）

(20)　ＣとＦは、平成１１年３月８日、被告を訪問し、Ｄに対し、「３階駐車場では大幅な設計変更で集客力、売上等が変わるので、出店することはできない」と述べるとともに、被告の修正案を受け入れる余地はないこと、原告変更案を受け入れないのであれば原設計案に戻すことを要求した。これに対し、被告は、Ｃらに対し、出店しないのであればその旨の書面を提出するように要求した。（甲２１、乙１８、証人Ｄ）

(21)　Ｆら原告側担当者は、平成１１年３月１０日に東京都労働局を訪問し、３月１１日や１７日に商業者向け説明会の準備や実施を行った。（甲１３、証人Ｆ）

(22)　原告は、平成１１年３月２６日、被告に対し、建物設計の変更には応じられないので､本件予約契約に従い本件建物を建築するように催告する書面を送付するとともに、東京都労働経済局商工振興部流通産業振興課出店指導担当係長であるＩから、確定した計画書を同月１８日までに提出すること、もしこれが不可能であればいったん大店法５条届出を取り下げた上で再度届出を出すようにという指導を受けたことから、東京都に対する大店法５条届出を取り下げた。（甲４の１、１３、２１、証人Ｆ）

(23)　西友は、平成１１年４月２日、本件建物に出店する旨、大規模小売店舗立地法

５条に基づく公示を行った。（甲１７）

そして、被告は、西友との間で、平成１１年４月１４日、被告変更案による建物建築を前提として、本件建物についての賃貸借予約契約を締結した。

２　争点(1)（履行不能かどうか）について

(1)　２階部分に約５０台の駐車場を設置することが確定的に合意されていたかどうか。

ア　一般的に、予約契約とは予約完結の意思表示によって効力が発生するものであり、予約契約において定められた内容は本契約の内容を決定する。もちろん、予約契約であることから、細部については変更がされることはあり得るし、予約契約締結に至る経緯や予約契約の内容自体からみて、契約の重要な部分であっても、予約契約段階では暫定的に定めただけであり、その後の変更があることが予定されている場合がある。また、予約契約締結後の事情の変化によって、本契約締結に至るまでに契約内容に変更を余儀なくされることもあり得る。しかし、そのような場合でない限り、予約契約で定められた内容は契約当事者に拘束力を持つといわなければならない。

イ　そこで、本件予約契約について検討する。

本件予約契約に至る経過をみると、原告側担当者・被告側担当者が、建物のレイアウトを含む契約内容について、何回も打合せをするなどして、詳細な検討をしている（前記１(1)ないし(8)）。その結果作成された「賃貸借予約契約書」（甲１）には、賃貸借契約の要素である賃貸借の対象、賃料、期間のほか、敷金等の付随事項についても確定的に定められている。とくに、２階部分に駐車場を設置する原設計図面が契約書に添付されたうえ、契約条項に「２階部分の駐車場のうち、約５０台分を顧客用駐車場として原告に賃貸する」と明記された（前記１(9)）。原告は被告に対して予約証拠金として１０００万円を支払っている（前提となる事実(4)）。

本件予約契約締結後の経過をみても、被告側の設計変更申入れに対して、原告は、２階の駐車場を若干減らすという譲歩をしたことはあったものの、顧客用駐車場の大部分を店舗のすぐ上の２階に確保するという２階駐車場案の基本線を維持し続け、駐車場の大部分を３階にする案には一度も賛成したことはなく、最終的には改めて被告に対して、当初の２階駐車場案による建物の建築を要求するなど、原告の駐車場についての要望は当初から終始一貫している（前記１(11)ないし(20)）。

以上によれば、駐車場の設置場所は本件予約契約において重要な部分であったということができるし、契約締結に至る経過や契約の内容からみても、駐車場の場所は詳細な検討した結果、明確に定められているのであって、駐車場設置場所は暫定的に定めただけであり、当然に変更されることも予定されていたとは到底いえない。本件予約契約締結後に、２階駐車場案を維持することができなくなったような事情を認めることもできない（そもそも２階駐車場案が実現可能であったどうかについては、後記(2)で検討する。もっとも、前記１(11)のとおり、被告は２階駐車場を設置することが困難であるという理由だけではなく、テナント収入の点も考慮して駐車場の設置場所の変更を申し入れたものである。）。

したがって、本件予約契約においては、２階部分に約５０台の駐車場を設置することが確定的に合意されていたというべきであり、駐車場の配置について後日の変更が予定されていたとは認められない。予約契約の内容に拘束力が認められる以上、一方的にこの内容

を変更できるという意味での変更権は認められない。

ウ　以上に対して、被告は、本件予約契約には変更権があり、被告変更案への変更は認められるべきであると主張し、その根拠として、〈1〉本件予約契約において、契約の細目の変更を本契約に譲った条項が定められている、〈2〉本件予約契約当時には建物が存在しないから、建物を建築するに際し、種々の変更もやむを得ないものであり、このことは当然予想されていた、〈3〉本件予約契約の際に添付された設計図は、計画図であり実施図面ではないから、一つの目安にすぎない、〈4〉被告の最終案は、原告の重視する駐車場も増えており、2階部分の駐車場台数が約５０台から１７台に、3階に３９台の合計５６台になったのみで、危険性においても使い勝手にしても遜色ない、〈5〉本件建物には原告だけでなく他のテナントも入ることが予定され、それらのテナントの職種関係から変更があることは当然予測されるし、原告を含む各テナントと全体的調整を行い、設計図を変更するのが建主としての被告の責任と義務でもある、〈6〉原告は、被告の変更案を慎重に検討し、自らも変更案を提案するなど、変更のあり得ることを認めていた、などと述べる。

しかし、〈1〉については、本件予約契約において契約の細目の変更を本契約に譲った条項が定められている場合には、その当該条項を本契約で変更することが予定されているというだけであって、それ以外の条項の変更ができると解釈できるものではないというべきある。駐車場について定める本件予約契約第２３条を見る限り、変更を予定した条項には解釈できない。〈2〉については、建物が存在しないことによる変更が予想される部分については、本件予約契約の条項にその旨明記されているのであるから、明記されていない他の条項については基本的に予約契約に定めた条件で本契約を締結する意思を表示したものと解釈するのが自然である。〈3〉については、原設計図面が計画図であり厳密にこのまま建てるという意味での実施図面ではないとしても、その建物を賃貸借するという契約を締結したということは、細部に至るまで原設計図面どおりに建てるかどうかはともかくとしても、契約内容を履行できるような建物を建築する義務が被告に生じるということである。被告の都合で建物の設計を変え、それに合わせて被告が本件予約契約の内容を変更してよいということになるわけではない。〈4〉については、危険性や使い勝手などは、原告が被告からの変更の申出に応じるかどうかを判断する上で考えることであって、いったん契約で決めた内容として当事者双方を拘束する以上、客観的に危険性や使い勝手が変わらないからという理由で契約の変更権が生じると考えることはできない。〈5〉については、被告は他の各賃借人とは別個に賃貸借（予約）契約を締結するのであるから、原告が他のテナントとの調整の必要がある場合には契約の内容の変更に応じるという意思表示をしているのであればともかく、そうでなければ、他の賃借人と締結する契約の存在を理由に被告に本件予約契約の変更権が生じることはあり得ない。〈6〉については、本件予約契約の変更も、原告・被告双方が協議して合意に至れば可能であることはいうまでもないが、原告が被告からの変更の申出に応じて、被告からの設計案を検討したり自ら設計案を作成したりしたのは、原告が被告変更案も踏まえて被告との合意ができるように譲歩をしたとみるべきであって、原告が変更を前提の協議に応じたことをもって、被告に変更権があると認めることはできない。

以上のとおり、被告の指摘する事情はいずれも被告主張を認める根拠とならないから、

被告の主張は採用できない。

(2)　２階駐車場案は履行が可能であったかどうか。

以上のとおり、本件予約契約では、２階駐車場案が確定的に合意されていたというべきである。そこで、次に、２階駐車場案がそもそも実現可能であったかどうかを検討する。

・・・・本件予約契約はなお実現可能性がないとはいえない（この点は、被告も積極的に争っていない。）。

以上により、本件予約契約は履行が可能であったと認められる。

(3)　被告が西友に賃貸したことが履行不能になるのか。

前記(1)、(2)のとおり、本件予約契約においては２階駐車場案が確定的に合意され、その履行が可能であった。ところが、前記１(11)ないし(23)のとおり、被告は駐車場を主として３階に設置する被告変更案を申し入れ、２階駐車場案を拒否したうえ、西友と本件建物の賃貸借予約契約を締結したものであり、その結果、原告との本件予約契約を前提とする賃貸借契約締結が不可能になったのであるから、本件予約契約は被告の行為によって履行不能となったことは明らかである。

これに対して、被告は、本件予約契約には変更権があり、駐車場設置場所に関する被告変更案が認められるべきであるにもかかわらず、原告が変更案に応じず、変更された契約を履行しないことを前提として、履行不能による債務不履行責任を負わないと主張するようである。被告の主張は、原告が契約の履行をしないことが明白である以上、その後の被告の行為によって本件予約契約の履行が不可能になっても、被告には履行不能となったことについて責任がないというものと理解することができる。

しかし、前記のとおり、本件予約契約においては２階駐車場案が確定的に合意されていたのであるから、駐車場の設置場所に変更権があることを前提とする被告の主張は、採用することができない。

３　争点(3)　（合意解除）について

・・・・・・・・・

(2)　以上の検討によれば、被告は、本件予約契約上、２階駐車場案に基づいて本契約を締結すべき義務を負ったのに、これを履行せず、西友との契約締結により本件予約契約を履行不能に至らせたということができ、被告は履行不能による損害賠償責任を負う。

４　争点(4)（損害）について

(1)　予約契約証拠金　１０００万円

前提となる事実のとおり、原告は被告に契約証拠金として１０００万円を支払った。同金額は、債務不履行による原告の損害と認められる。

(2)　仲介料　６２０万円

証拠（甲６、７）によれば、原告は、テナント開発システムズ有限会社に対して、本件建物への店舗出店の仲介料として、６２０万円を支払ったことが認められる。同金額は、債務不履行による原告の損害と認められる。

(3)　企画料　０円

原告が企画料を支払ったことを認めるに足りる証拠はなく、企画料相当額を損害として認めることはできない。

(4)　図面作成料　１７７万６０７５円

証拠（甲１０、１１）によれば、原告は、トスに対して、図面作成料等として１７７万６０７５円を支払ったことが認められる。同金額は、債務不履行による損害と認められる。

(5)　店舗開発折衝費用、開発調査費用　０円

原告は、店舗開発折衝費用及び開発調査費用として人件費相当額の損害を受けたと主張している。証拠（甲１２、１３）によれば、原告側担当者が店舗開発折衝及び開発調査のために一定の時間をかけたことを認めることができる。しかし、このことだけでは、原告が人件費相当額を出費したと評価することはできないし、原告がこの折衝等のために特に人件費を現実に支出したことを認めるに足りる証拠はないから、店舗開発費用、開発調査費用を債務不履行による損害と認めることはできない。

(6)　逸失利益　３００３万３０００円

これまでに認定した事実及び弁論の全趣旨によれば、原告は被告の債務不履行により本件建物における営業ができず、そのため新規出店が遅れ、遅延した期間の利益を得ることができなかったことが認められ、これは債務不履行による損害であると認められる。遅延した期間は、弁論の全趣旨によれば、少なくとも６か月であると認められる。そして、６か月分の営業利益は、本件建物における開店後５年間の予想営業利益合計３億００３３万円（甲１４、弁論の全趣旨により認められる。）の１０分の１に相当する３００３万３０００円とするのが相当であると認める。

なお、原告は開店後１０年間の予想営業利益平均を基準として営業利益を試算しているが、６年目以降の試算については不確定要素も多く、その数値を営業利益平均試算の基準として用いることは相当でない。

(7)　弁護士費用　０円

本件は会社間の取引行為に関する債務不履行による損害賠償の事案であり、契約当事者において、紛争が起きる可能性も想定したうえ契約を締結したと認められるから、弁護士費用を、被告の債務不履行による損害として認めることはできない。

(8)　以上の合計額　４８００万９０７５円

第４　結論

よって、原告の請求は、４８００万９０７５円及びこれに対する請求日（訴状送達の日）の翌日である平成１４年１月２３日から支払済みまで商事法定利率年６分の割合による遅延損害金の支払を求める限度で理由があるから、その限度でこれを認容し、その余の請求については、理由がないからこれを棄却し、訴訟費用の負担につき民事訴訟法６４条本文、６１条を、仮執行の宣言につき同法２５９条１項を、それぞれ適用して、主文のとおり判決する。

第３　平成２９年５月３０日　名古屋地裁判決

事案の概要

原告が、被告及びA株式会社が名古屋市内に建設予定のビルに係る定期建物賃貸借契約を締結するための予約契約（以下「本件予約契約」という。）を締結していたところ、本件

予約契約の解除原因が被告側にあるとして本件予約契約を解除したと主張して、被告に対し、主位的に本件予約契約上の予約金の返還及びこれと同額の違約金の支払等を求め、予備的に本件の予約金の返還等を求める事案

主文

１　原告の主位的請求及び予備的請求をいずれも棄却する。
２　訴訟費用（補助参加によって生じたものを含む。）は原告の負担とする。

事実及び理由

第１　請求
１　主位的請求
被告は，原告に対し，１６億６１９９万１２４０円及びこれに対する平成２７年３月１２日から支払済みまで年１８.２５パーセントの割合による金員を支払え。
２　予備的請求
被告は，原告に対し，８億３０９９万５６２０円及びこれに対する平成２７年２月１０日から支払済みまで年１８.２５パーセントの割合による金員を支払え。

第２　事案の概要
１　事案の要旨
原告は，被告との間で，被告及びＡ株式会社（以下「Ａ」という。）が名古屋市α区βγ丁目Δ他に建設予定のビル（以下「本件ビル」という。）に係る定期建物賃貸借契約（以下「本件本契約」という。）を締結するための予約契約（以下「本件予約契約」という。）を締結していたところ，本件は，次の(1)，(2)のとおり，原告が，本件予約契約を解除したなどと主張して，被告に対し，主位的に本件予約契約上の予約金８億３０９９万５６２０円の返還及びこれと同額の違約金の支払等を求め，予備的に上記予約金の返還等を求める事案である。
(1)　主位的請求は，原告が，本件予約契約の解除原因として，①本件予約契約上，本件ビルの開業時期を平成２８年春（３月ないし５月）とする旨の合意又は平成２８年春から大幅に遅延させない旨の黙示の合意があるのに，被告がこれに違反したことが同契約１５条１項３号（同条４項による読替え後のもの）の定める解除事由に該当する，②本件ビルの建設工事（以下「本件工事」という。）に係る事前調査の不備や建設計画の不備という被告の責めに帰すべき事由により本件ビルの開業時期が１年間遅延したために，本件本契約の締結が困難になったことが同契約１５条１項４号（同条４項による読替え後のもの）の定める解除事由に該当する，③被告が開業遅延について真摯な対応をしなかった上，原告に対して違約金の支払を請求するなどしたために，原告と被告との間の信頼関係を構築することが不可能になったことが本件予約契約１５条１項１３号又は同条４項の定める解除事由（同条１項４号〔同条４項による読替え後のもの〕に準ずる事由により本件予約契約を継続し難くなったとき）に該当するから，本件予約契約１５条４項に基づき同契約

を解除したと主張して，被告に対し，同項に基づき，予約金８億３０９９万５６２０円の返還及び違約金８億３０９９万５６２０円の支払並びにこれらの合計である１６億６１９９万１２４０円に対する平成２７年３月１２日（原告による上記解除の意思表示の日の翌日）から支払済みまで同契約２０条に基づく年１８．２５パーセントの割合による遅延損害金の支払を求めるものである。

(2)　予備的請求は，原告が，本件予約契約の解除原因につき，①本件ビルの開業時期が本件予約契約時に予定されていた平成２８年春から少なくとも１年程度遅延することが確実になったため，同年春に開業するビルの定期建物賃貸借契約を締結するという本件予約契約の目的の達成が不可能となったことを理由に，履行不能に基づき同契約を解除した，②本件工事の遅延により本件ビルの開業時期が１年間遅延し，原告と被告との間の開業時期に係る計画から完全に逸脱したことが本件予約契約１４条１項１号の定める解除事由に該当することを理由に，同項に基づき同契約を解除した，③本件ビルの開業時期が１年間遅延したために原告の経済的損害の発生が確実となって本件本契約の締結が困難となったことが本件予約契約１４条１項４号の定める解除事由に該当することを理由に，同項に基づき同契約を解除した旨主張するとともに，④原告及び被告が主張するいずれの解除事由も認められない場合においても，被告が株式会社Ｂ（以下「Ｂ」という。）との間で二重に契約を締結したため，本件予約契約は終了しており，又は，原告において同契約１５条１項４号（同条４項による読替え後のもの），同契約１４条１項１号又は事情変更（信義則）に基づいて同契約を解除できるから，被告には予約金を保持する正当な権限がない旨主張して，被告に対し，解除（履行不能ないし本件予約契約１４条２項）による原状回復請求又は不当利得返還請求として，予約金８億３０９９万５６２０円の返還及びこれに対する平成２７年２月１０日（原告による上記①ないし③の解除の意思表示の日の翌日）から支払済みまで本件予約契約２０条に基づく年１８．２５パーセントの割合による遅延損害金の支払を求めるものである。

２　前提事実

以下の事実は，当事者間に争いがないか，後掲の証拠及び弁論の全趣旨により容易に認めることができる。

(1)　当事者等

ア　原告は，パソコン・ＯＡ機器・カメラ，オーディオ・ビデオ機器，家電，携帯時計，ゲーム機・ソフト，ＣＤ・ＤＶＤソフト等の販売を業とする株式会社である。（争いのない事実）

イ　被告は，不動産の保有，管理及び賃貸等を業とする株式会社であり，Ａの完全子会社である。（争いのない事実，弁論の全趣旨）

(2)　本件予約契約の締結

ア　Ａは，名古屋市からの要請（乙１）を踏まえて，「名古屋駅新ビル計画」を策定して本件ビルの建設を決定し，併せて，被告に対し，本件ビルの運営及び管理を任せた。被告及びＡは，本件ビルの出店者の選定方法として，いわゆるプロポーザル方式を採用し，平成２２年７月２３日，家電量販店に対し，本件ビルの商業区画への出店についての提案を募集したところ，原告の提案が最も適当であると判断した。そして，原告，被告及びＡは，平成２３年２月１０日，同日付けの出店合意書（以下「本件合意書」という。）を取

り交わし，これにより，原告と被告が本件ビルの定期建物賃貸借契約（本件本契約）に係る定期建物賃貸借予約契約（本件予約契約）の契約条件の協議を行うこと等を内容とする合意をした。（乙１ないし５，４６，弁論の全趣旨）

イ　原告，被告及びAは，平成２５年１月２３日頃，本件予約契約を締結したところ，本件予約契約中には，原告が，本件予約契約及びこれに付随して締結する契約に基づき被告に対して負担する一切の金銭の弁済を担保するため，被告に対し，予約金として８億３０９９万５６２０円を支払うものとする旨の条項があり（本件予約契約８条１項），原告は，被告に対し，同月，同条項に基づき，上記予約金相当額を支払った（以下「本件予約金」という。）。（争いのない事実，甲３，弁論の全趣旨）

ウ(ア)　本件予約契約に係る「定期建物賃貸借予約契約書」（以下「本件予約契約書」という。）には，「被告と原告とは，A及び被告が建設している平成２８年春に開業予定の本件ビルについて定期建物賃貸借契約を締結するための予約契約（なお，本件予約契約は,被告と原告が定期建物賃貸借契約の締結義務を負うことを内容とするものであり，被告原告共に予約完結権を有さない予約とする。）を以下のとおり締結する。」旨の頭書が存在する。（甲３）

（イ）　本件予約契約書の２条には，本件ビルについて，「平成２８年春に開業予定の新ビル」との記載がある（以下，同記載及び前記の本件予約契約頭書の記載を併せて，「本件記載」という。）。（甲３）

（ウ）　本件予約契約書の３条（賃貸借契約の締結義務）には，被告と原告は，被告が甲工事（原告の費用負担で，原告の設計に起因して発生する工事のうち，A又は被告が設計施工する工事）を着工する前日までに，本件予約契約書別紙「定期建物賃貸借契約書条項案」（ただし，今後も検討を要する案文には【注】記で付記をする。）記載の内容で本件本契約を締結する旨の記載等がある。（甲３）

エ　原告が主位的請求において本件予約契約の解除事由として主張する同契約の関係条項の内容は，要旨，次のとおりである。（甲３）

（ア）　１５条４項並びに同条１項３号及び同項４号（各号につきいずれも同条４項による読替え後のもの）

原告は，被告において次の３号ないし１１号又はこれらに準ずる事由により本件予約契約を継続し難くなったときは，何らの催告なしに直ちに本件予約契約を解除することができる。この場合，原告は，解除により被告に発生した損害を賠償する責任を一切負わず，被告は本件予約金全額を直ちに原告に返還し，かつ，それと同額を違約金として原告に支払うものとする。

３号　１５条１項１号及び同項２号の他，本件予約契約の定めに違反したとき。

４号　被告の責めに帰すべき事由で，本件本契約の締結を拒否若しくは締結のための協議に応じず又は条件表に定める内容に対して大幅な変更・追加・削除を申し出るなど，本件本契約の締結が困難となったとき。ただし，このうち，関係官公庁の指導，法律の改正，経済情勢の大幅な変動等により変更の必要が合理的に認められる場合は除く。

（５号ないし１１号　省略）

（イ）　１５条１項１３号

１５条１項１号ないし同項１２号に準ずる事由により本件予約契約を継続し難くなった

とき。

オ　原告が予備的請求において本件予約契約の解除事由として主張する同契約の関係条項の内容は，要旨，次のとおりである。（甲３）

（ア）　１４条１項

被告及び原告は，以下の各号のいずれかの場合，本件予約契約を解除することができる。この場合，被告原告とも，お互いに相手方に対し損害賠償，違約金等の請求をしない。

１号　天災地変その他の不可抗力，暴動・争議，経済事情の変動，土壌汚染や埋設文化財等の判明，本件ビルの建設計画に影響する許認可や第三者の開発行為の滞りその他の事由により被告・原告の計画どおりの本件ビル建設が困難と合理的に判断されるとき。

（２号及び３号　省略）

４号　その他前各号に準ずる事由で，本件本契約の締結が困難と合理的な理由により判断されるとき。

（イ）　１４条２項

前項の場合，被告は受領済みの予約金を無利息にて原告に対して返還するものとする。

カ　本件予約契約２０条は，遅延損害金について，次のように定めている。（甲３）

被告又は原告は，本件予約契約による金銭債務の履行を怠ったときは，遅延日数に応じ，年率１８．２５パーセントの割合で計算した遅延損害金を相手方に支払う。ただし，その支払遅延者が遅延損害金を支払った場合といえども相手方の有する（解除権は法定，合意の別を問わない。）解除権の行使には何ら影響を及ぼさない。

(3)　本件予約契約の解除

ア　原告は，被告に対し，平成２７年２月９日，「平成２８年春開業の建物の賃貸借契約を締結するという目的達成不能を理由として，本件予約契約を解除する」旨記載のある通知書により，本件予約契約を解除する旨の意思表示をし（以下「本件原告解除１」という。），速やかに本件予約金を返還するよう求めた。（甲１０の１・２）

イ　被告は，原告に対し，平成２７年３月６日，書面により，被告が本件原告解除１の誤りを指摘し，原告の翻意を願って原告代表者への面会を求めたにもかかわらず，原告がこれを拒絶し，協議に応じなかったことが本件予約契約１５条１項４号の解除事由（本件本契約の締結拒否及び本件本契約締結のための協議に応じないこと）に該当する旨主張して，同項柱書に基づき，本件予約契約を解除する旨の意思表示をし（以下「本件被告解除」という。），同条２項に基づき，本件予約金を違約金として処理することを通知した。（甲８，乙４０）

ウ　原告は，被告に対し，平成２７年３月１１日，書面により，本件ビル建設に係る事前調査及び本件ビル建設計画の不備という被告の責めに帰すべき事由により，本件ビルの開業時期が本件予約契約締結時点において前提とされていた平成２８年春から遅延し，原告と被告との間で本件本契約を開始・継続するために信頼関係を構築することは著しく困難となっており，被告との間で本件本契約を締結することは著しく困難となった旨主張して，本件予約契約１５条１項に基づき，同契約を解除する旨の意思表示をし（以下「本件原告解除２」という。），同条４項に基づき，本件予約金の返還及び違約金８億３０９９万５６２０円の支払を求めた。（甲９の１・２）

２　争点及びこれに関する当事者の主張

・・・・・

第３　当裁判所の判断

１　認定事実

前記前提事実，後掲の証拠及び弁論の全趣旨を総合すれば，以下の事実が認められる。

(1)　本件合意書の締結に至るまでの経緯

ア　Aは，平成１８年１２月，名古屋市から，名古屋駅周辺地区における名古屋の玄関口にふさわしい顔づくり及び都心としての賑わいと活力の創出を図るため，駅機能との一体性を保ちつつ，ターミナル機能の拡充，隣接ビルとの一体的な機能の確保及び周辺との調和のとれた高度利用の促進を行うことについて検討するよう求められたため，平成２０年１２月，Aのグループ会社が所有していたGビルを建て替え，同ビルの敷地に隣接して土地を有するOグループ，P株式会社及びQ株式会社等とともに開発を進めることについて検討を開始し，平成２２年５月１９日，これを具体化した「名古屋駅新ビル計画」を公表した。（乙１，２，３の３）

Aは，株式会社Rに対し，同年７月，本件ビルの商業区画への出店について具体的に交渉する会社を選定するため，出店店舗に係る提案書の提出を求める依頼書（乙３の１・２）を交付したところ，同依頼書の添付資料であった上記公表時の資料（乙３の３）には，本件ビル計画の概要として，同年１２月初めにGビルの解体に着手し，平成２４年夏頃に本件ビルの建設に着手し，平成２８年度に本件ビルを竣工させ，その後，平成２９年度にかけて順次開業する旨のスケジュールが記載され，さらに，同スケジュールが今後の行政手続等により変更される可能性がある旨記載されている。これを受けて，原告は，Aに対し，平成２２年８月２４日頃，出店検討に向けての提案書等を提出した。また，原告は，同年９月，Aから，追加提案を求められたため，これを提出した。（乙３の１ないし３の３，乙４〔枝番号を含む。〕）

イ　被告及びAは，原告の上記提案を受けて，本件ビルの商業区画への出店について具体的に交渉する会社として原告を選定し，平成２３年２月１０日，原告との間で，被告及びAが平成２８年度竣工を目標に建設を予定している本件ビルへの原告の出店に関して，本件合意書を締結した。原告，被告及びAは，本件合意書において，原告及び被告が，本件予約契約を平成２４年７月末を目途に締結できるよう，誠意をもって契約条件の協議を行うものと合意した。（乙５）

(2)　本件予約契約締結に至るまでの経緯

ア　被告及びAは，原告に対し，平成２３年１２月１２日，本件ビルの定期建物賃貸借契約に係る予約契約書案（乙７の１）を提示したが，同条項案には，本件ビルの竣工時期及び開業時期についての記載がなかった。（争いのない事実）

その後，原告及び被告は，予約契約書案について交渉を重ねていたところ，原告は，被告に対し，平成２４年７月２６日，本件合意書に記載がないとの理由により，それまでの予約契約書案の多くの条項を削除した予約契約書案（乙１０の２）を電子メールにて送付した。これを受けて，被告は，原告に対し，原告と被告との間で締結すべき本件ビルに係る本契約の内容を本契約書案として予約契約に別紙添付すること及び本契約書案記載の内容については今後双方の合意により変更又は追加可能である旨を明記することを提案し，これを前提とした予約契約書案（乙１２の３）を電子メールにて送付した。これに対し，

原告は，本契約書案のうち今後も検討を要する案文には「【注】」を付することを加筆するなどして，被告に対し，新たな予約契約書案（乙１４）を電子メールにて送信した。（乙１０ないし１４〔枝番号を含む。〕）

原告は，被告に対し，同年１２月２２日，それまでの予約契約書案の頭書及び２条における「本件ビル」の記載について「平成２８年３月末に開業予定の，との特定も必要と存じます」との注記を付した上で，「平成２８年３月末に開業予定の本件ビル」との記載に修正するなどして，予約契約書案（乙１６の２）を送付した。また，原告は，同予約契約書案において，予約契約書に添付する本契約条項案について，「現時点での合意した条項の束であることを明らかにすべきです」との意見を付した。（乙１６の１・２）

これに対し，被告は，上記「平成２８年３月末に開業予定の本件ビル」との修正箇所について，「現時点のスケジュールでは平成２８年春の開業を予定しています」と付記した上で，上記修正箇所を「平成２８年春に開業予定の本件ビル」と再修正して（本件修正），原告に対し，予約契約書案（乙１７の３）を送付した。（乙１７〔枝番号を含む。〕）

イ　原告及び被告は，平成２５年１月２３日頃，本件予約契約を締結した。本件予約契約書には，別紙「賃貸借条件表（第２条）」が添付されているところ，同別紙に，本件ビルの竣工時期及び開業時期に関する記載はない。また，本件予約契約書には，別紙「定期建物賃貸借契約書条項案」が添付されているところ，同別紙の６条には「【注：第６条第１項及び第２項について，以下を基本に，本契約までに検討するものとする】」との付記がされ，同条３項には，「原告は，天災地変，法令等の改廃，近隣問題，行政指導，新ビルの施工遅延その他の事由により引渡日及び開店日が遅延する場合があることを予め承諾し，この遅延の場合に，不可抗力でなくとも相応の合理的理由があるときは，原告は被告に対し損害賠償等の請求をしないものとする。」と定められている。（甲３）

(3)　本件ビルに係る設計及び施工計画の策定

基本設計ＪＶは，Ａの依頼を受けて，平成２２年１１月までの間に，本件ビル建設予定地に係る原位置検査及び室内土質試験を行うなどして，本件ビル建設に係る地盤調査を行った。その後，実施設計ＪＶは，被告及びＡの依頼を受けて，本件ビル建設予定地に係る追加のボーリング調査，標準貫入試験及び室内土質試験等を実施し，平成２４年３月１６日頃，構造概要書を作成した。そして，本件ビルの構造方法等については，建築基準法所定の国土交通大臣による認定を受けた。施工ＪＶは，平成２５年３月，上記地盤調査及び実施設計に基づき，本件工事に係る工事施工計画書を作成した。（乙２２〔枝番号を含む。〕ないし２５，４８，弁論の全趣旨）

本件工事に係る設計においては，一部の連壁杭を除く本件ビルの支持杭６４本のうち，５２本を地下７５メートル付近に存在する支持層まで，１２本を地下４５メートル付近に存在する支持層まで埋め込むこととされ，各杭を設置するための工法としてアースドリル工法が選択された。（乙４８，証人Ｊ，弁論の全趣旨）

(4)　本件崩落及びその後の対応

ア　施工ＪＶは，前記(3)の工事施工計画書に沿って杭の設置工事を進めていたところ，平成２５年１１月，上記工事開始から１５本目の杭（以下「本件杭」という。）の杭孔の掘削工事が終了し，コンクリートを打設する作業をしていたところ，杭孔内の内壁の一部が杭孔内に崩落し（本件崩落），打設中のコンクリートの上部に土砂が堆積した。

施工ＪＶは，本件崩落の原因を明確に特定することができなかった。（乙４８，証人Ｊ，弁論の全趣旨）

イ　施工ＪＶは，本件崩落を受け，本件杭の杭孔内において，コンクリート上部に堆積した土砂を除去するとともに，打設中のコンクリートの健全性の確認を行った（以下「対策①」という。）。対策①には数か月を要した。（乙４８，証人Ｊ）

ウ　被告及びAは，平成２５年１２月ないし平成２６年１月頃に施工ＪＶから提示された本件崩落に対する諸対応及び新たな杭工事の計画について，監理ＪＶも交えて打合せを行い，新たな杭工事の内容を確認した。新たな杭工事は，本件杭の設置後に設置することになる約５０本の杭について，①掘削した土砂を収納して地上へ引き揚げるバケットの引揚速度の抑制，②杭孔内の水頭圧の増加，③掘削機設置の精度管理の強化（超音波による内壁測定回数の増加）を行うというものであり，また，地盤が不安定な箇所が存在した可能性等を考慮して，本件杭の近傍に地下７５メートル付近を支持層とする杭を１本追加するとともに，杭１本の支持層を地下４５メートルから地下７５メートルへ変更するというものであった。杭工事の内容を上記のとおり変更したこと（以下「対策②」という。）により，本件工事の工期が数か月延伸した。（乙４８，証人Ｊ）

エ　さらに，施工ＪＶは，本件崩落の原因を明確に特定することができなかったために，杭工事以外の工事（地下の掘削工事及び躯体構築工事）においても，それまで想定できなかった地盤の変状等の影響を受ける可能性があると判断し，工事の延伸が不可避であったものの，可能な対策は講じておくことにした。そのため，施工ＪＶは，地下の掘削工事について，掘削底面や山留め壁側の他社の鉄道函体等を含む構造物の周りの地盤の変状を抑えるために，地下水位降下や荷重除去を急激に行うことを避け，より慎重に掘削を行うことにし（以下「対策③」という。），平成２５年１２月ないし平成２６年１月頃，被告及びAに対し，その旨の工事計画を提出した。変更後の工事計画に従った結果，杭工事以外の工事が約半年延伸した。（乙４８，証人Ｊ）

(5)　本件ビルの開業時期の変更等に関する経緯

ア　被告及びAは，平成２４年４月２０日時点で，同年１０月頃に本件工事に着手し，平成２７年末に竣工し，平成２８年３月頃に開業することを予定していた。被告及びAは，本件予約契約締結に先立つ平成２４年５月１６日，報道機関に対し，本件工事に係る施工方法を工夫した結果，本件ビルの完成時期を平成２７年末，百貨店及びホテルの開業時期を平成２８年春とする旨発表し，本件ビルの竣工時期を「平成２７年末（予定）」と記載した本件ビルに係るパンフレット（甲１５）を作成し，公表した。（甲１２ないし１５，証人Ｓ）

その後，本件工事は，平成２４年１０月頃に着工されたが，平成２５年１１月，本件崩落が発生した。（甲４の２，前示(4)ア，弁論の全趣旨）

イ　Aの従業員であり，本件ビルに係る事業計画の策定及び調整等の業務に従事していたＴは，平成２５年１１月１２日，原告側の担当者であった株式会社ＲのＵ執行役員及びＨに対し，本件工事に想定以上の時間がかかるため，本件ビルの完成が少なくとも半年以上は先になる見込みであること及び同月１３日に行われる定例記者会見において，Ａ社長がこのことに言及する可能性があることについて説明した。（乙４７，証人Ｔ）

Ａ社長は，同日，記者会見を開き，本件工事に係る基礎工事に時間がかかっているため，

本件ビルの完成時期が半年以上遅れ，平成２８年６月以降となる見通しであることを発表した。（甲４〔枝番号を含む。〕）

原告の広報担当者は，報道機関に対し，上記記者会見を受けての見解として「できないものは仕方がない。完成を待って予定通り出店する。」と述べた。（甲４の２）

Ｉ及びＴは，平成２５年１１月１４日，原告代表者を訪問し，本件工事に係る地下工事に想定以上の時間がかかるため，本件ビルの竣工時期が半年以上先になる予定であることを説明した。（乙４７，証人Ｔ）

ウ　Ｉ及びＴらは，施工ＪＶから本件崩落に対する今後の対応策及びそれに伴う工期の延伸についての報告を受け，平成２５年１２月６日，原告代表者及びＵを訪問し，コンクリートの健全性を確認するなどの必要があり，本件ビルの開業時期が早くても平成２９年３月頃になることを説明した。原告は，その時点で，本件ビルへの出店を取り止めることは検討していなかった。（甲１８，乙４７，証人Ｈ，証人Ｔ）

エ　Ｉ及びＴらは，原告代表者に対し，平成２６年２月４日，本件工事の工程を見直した結果，本件ビルへのオフィスの入居開始時期が平成２８年１１月，商業施設及びホテル等の開業時期が平成２９年４月の予定となったことを記載した書面（乙２９）を交付し，これについて説明した。その際，Ｉは，被告又はＡとＤとの間の契約に延滞金に関する定めがあることに言及した。

また，Ｔらは，Ｕ及びＨに対し，平成２６年２月４日，開業時期変更後の本件工事等の全体スケジュール及び本件店舗の内装設計に関するスケジュールについて，資料（乙３１，４５）を用いて説明した。

一方，Ｕ及びＨは，Ｔらに対し，同日，本件ビルの開業が１年遅れることが確定したため，その利益補填として，初年度の想定利益２８億８０００万円（初年度の想定売上３６０億円に利益率８パーセントを乗じた額）の補償を求めた。これに対し，Ｔは，被告又はＡが施工ＪＶに対して補償を求める旨を明言しなかった。（以上につき，甲１８，乙２９ないし３１，４５，４７，証人Ｈ）

オ　Ａ社長は，平成２６年２月１３日，記者会見を開き，本件ビルへのオフィスの入居開始時期が平成２８年１１月，百貨店及びホテルの開業時期が平成２９年４月となることを発表した。その際，開業時期の遅れに伴って本件ビルへ入居予定のテナントが損失を被った場合について，Ａ又は施工ＪＶが負担することもあり得る旨説明した。（甲５〔枝番号を含む。〕）

カ　Ｕ及びＨは，前記オの会見内容を踏まえ，Ｔらに対し，平成２６年３月４日，本件ビルの開業時期が遅延したことに関する補償を求めた。（甲１８，乙４７）

Ｕ及びＨは，Ｔらに対し，同年４月１日，本件ビルの開業時期が遅延したことにより想定利益を得ることができないなどと説明した上で，原告に対する金銭的補償を要求した。これに対し，Ｔは，施工ＪＶとの契約上，被告及びＡが施工ＪＶに対して補償を求めることはできないと考えている旨説明した。原告，被告及びＡは，同日以降も，月１回ないし２回の頻度で本件店舗に関する定例打合せや設計に特化した打合せを継続していた。（甲１８，乙４７）

Ｕ及びＨは，Ｔらに対し，同月２３日，本件税制が発表されたことを受けて，原告代表者から，新店舗の開業等を平成２８年３月までに行うよう求められたため，忙しくしてい

る旨の話をした。また，Ｔは，Ｈから，本件ビルの開業遅延に係る補償を請求されたため，①被告及びＡが施工ＪＶに対して損害賠償等を請求するつもりはないこと，②被告及びＡが原告に対して補償を行う義務を定めた規定が本件予約契約に存在しないため，原告に対する補償を行うつもりはないこと及び③被告及びＡと原告との良好な関係を維持するために，出店準備金等の名目で被告又はＡが原告に対し，何らかの金銭の支払を行うことは検討し得ることを伝えた。（甲１８，乙４７，証人Ｈ，証人Ｔ）

キ　Ｔらは，平成２６年５月１６日，Ａにおける本件工事の担当者であるＪを伴って，Ｕ及びＨを訪ねた。Ｊは，Ｕ及びＨに対し，本件工事に係る杭工事ではアースドリル工法を用いていること，本件崩落の内容，本件崩落の原因が分からないこと及び本件崩落に対する対応策等について説明した。Ｈは，これを受けて，本件工事の遅延の原因が本件崩落後の工事において安全を重視した結果であることを理解した旨の発言をし，遅延期間が１年間であることについて特段異議を述べなかった。また，Ｈは，本件崩落及びこれによる本件工事の遅延の原因が施工ＪＶにあるのではないかとの趣旨の意見を述べた。（甲１８，乙４７，４８，証人Ｊ）

ク　Ｉ及びＴらは，平成２６年６月５日，原告代表者，Ｕ及びＨと打合せを行った。その際，Ｉは，原告代表者から本件店舗の開業時期について，３月が大幅な売上の増加が見込まれる時期であることから，平成２９年３月初め頃を希望する旨言われたのに対し，開業時期として約束できるのは同年４月であり，開業時期を早める努力を行うつもりであるものの，同年３月の開業を約束することはできない旨説明した。（甲１８，乙４７）

また，Ｉは，平成２６年６月５日，原告代表者から，被告及びＡが出店準備金等の名目で支払い得るとしていた金銭の具体的な額について尋ねられた際，被告及びＡが原告に対し，本件予約契約に基づく補償義務を負うわけではないことを説明したが，大きい額を支払えるというわけではないと述べるにとどまり，具体的な金額を伝えることはしなかった。続けて，Ｉは，たとえば，原告が負担することになっている甲工事で原告が支払うであろう金額相当分を被告及びＡが負担することを検討している旨伝えた。（甲１８，乙４７，証人Ｔ）

原告代表者は，Ｉから，本件ビルへの原告の出店に向けた打合せを進めたい旨告げられ，「やってかなきゃいかんものは，やる。」と発言した。（甲１８，乙４７）

ケ　原告は，原告訴訟代理人らに委任して，被告及びＡに対し，平成２６年８月１３日付け書面を送付し，本件ビルの竣工及び開業時期が遅延した原因についての可能な限り正確かつ具体的な説明及びその責任の所在について，書面で回答するよう求めた。（甲６）

これに対し，被告は，原告に対し，被告及びＡを代表して平成２６年９月１日付け書面を送付し，掘削速度を抑えたり，状況の確認頻度を増やすなどさらに丁寧に本件工事を進めることとし，本件工事全般の工程を見直したことにより，開業予定が平成２９年４月になったこと及び本件工事の事前調査，工法及び作業手順に問題はなく，被告及びＡが責任を負うものではないとの見解を示した。（甲７）

コ　原告代表者は，平成２６年１０月７日，Ｔらとの打合せにおいて，被告及びＡが原告に対し本件予約契約上の支払義務を負わないとしても，被告及びＡにおいて，原告に対し，何らかの補償を行うべきであると発言した。また，原告代表者は，Ｔらに対し，

同日，本件税制を理由として挙げつつ，本件店舗の開業時期を平成２９年３月とすることを希望する旨述べた。なお，本件税制においては，平成２８年４月１日から同月３１日までに一定の条件を満たす生産性向上設備等の取得等をし，国内にある当該法人の事業の用に供した場合，特別償却又は税制控除が認められる。（甲１８，乙４７，丙１２〔枝番号を含む。〕，証人H）

サ　原告は，被告に対し，平成２６年１０月１４日，前記ケにおいて原告が被告及びAに対して送付した書面に対する回答が，前記ケにおいて被告が原告に対して送付した書面では不十分であり，本件ビルの開業遅延に関する具体的・合理的な説明が得られないことに鑑みると，本件ビルの開業遅延が被告の帰責事由であるとみなさざるを得ず，原告と被告との間で本件本契約を締結して賃貸借関係を維持・発展させていくためには本件ビルの開業遅延に関して被告から誠意ある説明及び対応を受けることが不可欠であるとして，本件ビルの開業遅延により原告が被ることになる損害についての被告の見解及び対応について，書面での回答を求める旨の同月１０日付け申入書を送付した。原告は，同申入書において，本件予約契約書に本件記載が存在することから，本件予約契約締結に当たり本件ビルの開業が平成２８年春であることは原告及び被告の共通認識であるとともに本件本契約締結の当然の前提であって，本件ビルの開業予定時期が早くとも平成２９年４月となったことは本件予約契約上の被告の債務不履行になり得る事態であると記載した。また，原告は，本件ビルの開業遅延に伴う損失の軽減を図るための対策を検討する中で本件税制の存在を認識したところ，同申入書において，本件店舗の開業時期が同月となった場合，「当初予定していた投資減税措置の適用が受けられなくなる」と記載した。（甲１１の１・２，丙１２〔枝番号を含む。〕）

被告は，前記ケのとおり，原告に対して，一度書面で回答していたことなどから，上記申入書に対する回答は不要と判断し，特に回答をしなかった。（甲１８，乙４７）

シ　U及びHは，Tらに対し，平成２６年１１月６日，被告が原告に対し，本件予約契約上の補償義務を負わないとしても，本件ビルの開業が遅延したことにより原告が被った損害を賠償すべきである旨の発言をした。Tらは，U及びHに対し，被告が原告に対し，本件予約契約上，損害賠償義務を負うものではない旨説明した。（甲１８，乙４７，証人T）

ス　Tらは，平成２６年１１月１４日，原告代表者と面会し，本件予約契約において，被告が原告に対して金銭を支払う法的な義務を負うことはない旨説明した。これに対し，原告代表者は，原告に対する金銭賠償を拒絶し続ける被告及びAに対する抗議の趣旨で，原告には，本件ビルへの出店を取り止めるという選択肢もあることを示唆する発言をした。（甲１８，乙４７）

原告代表者は，同月２６日にTらと面会した際にも，本件ビルの開業時期やその遅延に係る原告への補償について明言を避ける被告に対する抗議の趣旨で，他の店舗への出店も考えている旨の発言をした。（甲１８，乙４７）

セ　I及びTは，平成２６年１２月１１日，原告代表者と面会し，本件店舗を平成２９年３月に開業できるよう全力を尽くす旨伝えたところ，Hから本件店舗を平成２９年３月に開業できるかどうかについて，平成２６年１２月中に結論を出すよう求められたが，開業前に必要な行政検査等の関係で名古屋市と協議を行う必要があったこと等から，上記

結論を出すためにはもう少し時間がかかる旨説明した上，状況を確認して，同月中に連絡する旨伝えた。これに対し，原告代表者は，平成２９年３月に本件ビルを開業できないのであれば，本件ビルへの原告の出店を取りやめたい旨の発言をした。

また，Ｉ及びＴは，原告代表者に対し，上記面会において，平成２９年３月に本件店舗を開業することができた場合，同月及び同年４月分の本件店舗の賃料を請求するつもりはない旨述べたが，これに対し原告代表者は，より高額な金銭の支払いを要求する趣旨の発言をした。（以上につき，甲１８，乙４７，証人H）

ソ　Ｔらは，平成２６年１２月２４日にU及びHと打合せを行った際，U及びHに対し，本件ビルの開業に先立つ行政検査を早めるなどの調整が付いていないため，平成２９年３月に本件ビルを開業できるか否かについて平成２６年中に回答することはできない旨説明した。これを受けて，U及びHは，Ｔらに対して，平成２９年３月に本件店舗を開業できるか否かを重ねて問うことはせず，Ｔらの要望を受けて，乙工事の資材搬入計画，什器，備品及び商品の搬入量を確認する旨述べた。（乙４７，４９の１・２）

Ｔは，原告の本件ビルにおける開業時期を平成２９年３月とすることを検討するため，本件店舗に係る工事における搬入車両台数を検討し，平成２７年１月９日，U及びHに対し，その結果を電子メールにて送付し，その内容の検証を求めた。また，Ｔは，U及びHに対し，同電子メールにおいて，什器，備品及び商品の搬入量の確認を再度依頼した。（乙３５の１・２，乙４７）

タ　Ｔは，平成２７年１月２０日にU及びHと打合せを行った際，改めて，平成２９年３月の開業を想定した場合における，搬入車両台数の検証と什器，備品及び商品の搬入量の確認を再度依頼し，これらが判明しなければ同月の開業が可能か否かについて結論を出すことができない旨説明した。これを受けて，Hは，本件税制を理由として，本件店舗を同月に必ず開業したい旨述べ，Ｔに対し，本件店舗の開業時期がいつ決まるか尋ねた。Ｔは，本件店舗の開業時期については，名古屋市の回答次第であるとして明言を避けた。

また，Ｔは，平成２７年１月２０日，Hから，被告及びAが施工ＪＶに対して補償を請求しないのか尋ねられ，本件工事を順調に行うことに主眼があるため，少なくとも現時点で補償を請求するつもりはなく，施工ＪＶとの間の補償問題とは別に，被告及びAとして，原告に対し何らかの補償を行うことはあり得る旨を改めて説明した。

さらに，Ｔは，同日，Hから，本件店舗の開業時期を平成２８年１２月とすることを打診されたのに対し，平成２９年３月を開業時期とすることすら精一杯の状況であり，平成２８年１２月を開業時期にすることを何度求められても不可能である旨説明した。（以上につき，乙５０の１・２・３）

チ　Ｔらは，平成２７年２月２日，原告代表者，U及びHと面会し，本件ビルを平成２９年３月に開業することの可否の検討及び本件本契約の締結に関する進め方の予定について資料（乙３６）を用いて説明した。また，Ｔが，原告代表者らに対し，本件店舗の開業時期を決定するために乙工事の資材搬入量等について尋ねたところ，原告代表者は，原告において資材搬入量を決めることはできないので，別店舗の開業に携わった株式会社Ｖ及びW株式会社に依頼して資材搬入量の算定をさせるよう，Hに対して指示した。原告代表者は，上記面会の際，Ｔが基本的には本件ビルの開業時期は同年４月である旨述べたのに対し，本件ビルの開業が１年も遅延することは本来おかしな話であると不満を述べつ

つも，最終的には，本件税制の適用を受けることができ，かつ売上増加が見込まれる時期に営業できるという理由から，平成２９年３月初めに開業できるようにしていけばよい旨述べ，上記のとおり乙工事における資材搬入量を確定するための指示を行った。また，原告代表者は，平成２８年３月に開業できれば，本件税制により１００パーセントの投資減税を受けることができたと述べ，本来ならば，当該投資減税の分の金銭を被告又はAに負担してもらわなければならないと述べたが，それ以上に補償等の金銭の支払を求めることはなかった。（以上につき，乙３６，４７，５１の１・２）

U及びHは，平成２７年２月３日，被告の担当者との設計に関する打合せを行い，残りの作業内容を確認した。設計に関する打合せは，同月１７日，同年３月３日，同月１７日，同月３１日，同年４月１４日にも継続して行うことが予定されていた。（乙４７，５２の１・２，証人H）

(6)　本件予約契約の解除の意思表示の経緯等

ア　原告は，被告に対し，平成２７年２月９日到達の同月５日付け通知書により，本件原告解除１の意思表示を行った。（前記前提事実(3)ア，甲１０の１・２）

イ　被告は，原告に対し，前記アの通知書に対する回答として，平成２７年２月１６日付け内容証明郵便を送付し，本件原告解除１には理由がないこと，被告が原告に対しこれまで複数回の打合せ等において説明を行っており，本件本契約の締結時期が次第に明らかになりつつある中で本件原告解除１を受けたことを大変遺憾に思うことを通知した。同内容証明郵便は，同月１７日，原告へ到達した。（乙３７の１・２，４７）

Tは，U及びHに対し，同日，本件店舗の乙工事における資材搬入に関する資料（乙３８の２）を電子メールで送信し，同電子メールにおいて，本件店舗の乙工事を請け負う株式会社V及びW株式会社の担当者を紹介するよう求めるとともに，什器備品及び商品の搬入を原告において検討するよう求めた。（乙３８の１・２，４７）

ウ　原告は，被告に対し，前記イの内容証明郵便に対する反論として，平成２７年２月１８日付け通知書を送付し，原告が，平成２８年春に本件ビルを開業することが不可能になったことをもって，本件予約契約の目的を達成することができなくなったと主張していること等を通知した。（乙３９）

エ　Tは，原告に対し，平成２７年２月９日から同月２０日までの間に数回にわたって，原告代表者との面会を求めたが，U及びHから，原告代表者の考えは書面で回答しているとして，面会を拒否された。（乙４７，弁論の全趣旨）

オ　被告は，原告に対し，平成２７年３月５日付けの書面を送付し，本件被告解除の意思表示をした。同書面は，同月６日，原告に到達した。（前記前提事実(3)イ，甲８，乙４０）

カ　原告は，被告に対し，平成２７年３月１０日付け通知書を送付し，本件原告解除２の意思表示をした。同通知書は，同月１１日，被告に到達した。（前記前提事実(3)ウ，甲９の１・２）

２　本件予約契約１５条１項３号（同条４項による読替え後のもの）を解除事由とする，原告による同契約の解除の効力（争点①）について

(1)　本件開業時期合意１の成否について

ア　原告は，被告が本件開業時期合意１に違反したことをもって「本件予約契約の

定めに違反したとき」（本件予約契約１５条１項３号）に該当する旨主張するから，本件開業時期合意１を，被告に対して本件ビルを平成２８年春（３月ないし５月）に開業する債務を負わせるものとして主張していると解される。

そこで検討するに，前記前提事実(2)ウのとおり，本件予約契約の頭書及び２条に本件記載があるものの，本件予約契約が締結されたのが平成２５年１月２３日頃であり（前示１(2)イ）本件予約契約締結時に本件ビルの開業予定時期として記載された時期（平成２８年春）の約３年前であったことからすると，本件予約契約締結時において本件ビルの開業時期を正確に予測することは困難であったと考えられるし，本件記載における開業時期の記載が「平成２８年春」という幅の期間を示す表現であり，しかも変更の可能性があることを示す「予定」という文言が付加されていること（前記前提事実(2)ウ）からすると，本件記載による本件ビルの開業時期の特定は曖昧なものといわざるを得ない。また，本件予約契約の条項案を検討している段階で本件ビルの記載について，原告が，開業予定時期の「特定」も必要との意見を述べたことを契機として本件記載が加わったものの（前示１(2)ア），原告は，本件ビルを平成２８年３月末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針で被告及びＡとの交渉を継続している（前示１(5)イないし同チ）。これらの事情を総合すると，本件予約契約に本件記載があるからといって，直ちに原告及び被告が，本件ビルを平成２８年春に開業させることを被告の債務とする趣旨で本件記載を行ったかどうかは疑問であり，原告と被告との間で，本件ビルを平成２８年春（３月ないし５月）に開業することを被告の債務とするという内容の本件開業時期合意１が成立したと認めることはできない。

イ　証人Ｈは，①原告と被告との間の話合いにおいて，本件ビルの開業時期を平成２８年４月又は遅くとも同年５月とする旨の合意の下で本件修正がなされた，また，②本件ビルの開業時期について合意したために本件予約契約から引渡日及び開店日の遅延を承諾する条項を削除した旨供述し，同人作成の陳述書（甲１８）には同旨の記載がある。

もっとも，本件予約契約の条項に関する交渉において，本件記載の趣旨について，予約契約書案を添付した電子メール及び予約契約書案上の付記事項に記載された内容以上に具体的な話合いが行われたことをうかがわせる証拠もないし，また，本件予約契約上に開業時期に関して具体的な合意がなされたことを明示する条項が存在しないことと整合的でないから，証人Ｈの上記供述等①は，採用できない。

また，本件店舗の引渡日及び開店日の遅延を承諾する条項については，本件ビルに係る本契約（定期建物賃貸借契約）に基づく本件ビルの引渡し及びその後の開業に関する条項であるために，予約契約書案の交渉中，本件ビルに係る本契約の内容を本契約書案として予約契約に別紙添付することとした際に，予約契約の条項から本契約書案（予約契約の別紙）へ移されたことが認められるから（前示１(2)ア，乙１０の１ないし乙１２の３），本件予約契約から本件店舗の引渡日及び開店日の遅延を承諾する条項が削除されたことが，本件開業時期合意１が成立したことの帰結であるとみることはできず，証人Ｈの上記供述等②を採用することはできない。

ウ　原告は，本件開業時期合意１を裏付ける事実として，①本件予約契約締結前に本件ビルの開業時期が平成２８年春になる旨の報道発表を行ったこと等（甲１２ないし１５），及び，②本件ビルの開業時期の遅延が生じた後に，被告又はＡが，原告に対し，開

店準備金等の名目での金銭支払に言及したことを指摘するが，原告が上記①において指摘する報道発表内容等は，いずれも本件ビルの開業時期の予定を説明し，又は公表したものにすぎず，被告及びＡが作成したいずれの資料にも上記開業時期が予定であることや行政手続又は工事の進捗状況により変更されうることが明記してあるから，上記①の事実が本件開業時期合意１の成立を裏付けるとはいえない。また，被告が本件ビルの開業時期の遅延が生じた後において開店準備金等の名目での金銭支払を原告に提案していたとしても，当該金銭支払が原告と被告又はＡとの間の何らかの合意違反に基づく趣旨とは限らないし，遅くとも平成２６年４月２３日以降については，被告及びＡが原告に対して本件予約契約に基づく補償義務を負わないことを前提として，出店準備金等の名目での金銭支払を申し出たのであるから（前示１(5)カ），上記②の事実は，必ずしも本件開業時期合意１を裏付けるものではない。

エ　原告は，本件記載が本件ビルの開業期限でないとすれば，本件予約契約において履行遅滞又は履行不能がおよそ観念されないこととなり不合理である旨主張するが，本件予約契約は，本件ビルの開業時期が当初の予定から遅延した場合について，一律に解除事由から排除するものではないから，原告の上記主張は採用できない。

オ　そして，他に，本件開業時期合意１の成立の事実を認めるに足りる証拠はないから，本件全証拠によっても，同事実の証明があるとすることはできない。

(2)　本件開業時期合意２の成否について

原告は，仮に本件開業時期合意１の成立が認められないとしても，本件記載がなされたことに照らすと，少なくとも本件開業時期合意２が成立した旨主張するが，本件予約契約時点における本件ビルの開業予定時期として本件記載がなされたことから直ちに，原告及び被告が，本件ビルの開業時期を当該開業予定時期から大幅に遅延させないことを被告の債務とする意思を有していたとまでは推認できず，他に，本件開業時期合意２の成立を推認させる事実を認めるに足りる証拠はないから，本件全証拠によっても，本件開業時期合意２が成立した事実の証明があるとすることはできない。

したがって，本件開業時期合意２の成立の事実を認めることはできない。

(3)　以上により，本件開業時期合意１及び本件開業時期合意２の各成立の事実は認められないから，被告が本件業時期合意１及び本件開業時期合意２に違反したことをもって，本件予約契約１５条１項３号（同条４項による読替え後のもの）所定の解除事由とする，原告による同契約の解除は無効である。

３　本件予約契約１５条１項４号(同条４項による読替え後のもの)を解除事由とする，原告による同契約の解除の効力（争点②）について

(1)　「条件表に定める内容に対して大幅な変更・追加・削除を申し出るなど，本件本契約の締結が困難となったとき」に該当する事実の有無につき判断する。

ア　原告は，本件ビルの１年間の開業遅延が少なくとも本件予約契約の内容の大幅な変更に当たる旨主張するが，本件予約契約１５条１項４号（同条４項による読み替え後のもの）が「本件本契約の締結が困難となったとき」の例示として定めるのは「条件表に定める内容に対して大幅な変更・追加・削除を申し出る」ときであるところ，前示１(2)イのとおり，本件予約契約の別紙「賃貸借条件表（第２条)」に，本件ビルの竣工時期及び開業時期に関する記載はないから，本件ビルの開業時期が遅延したことは，「条件表に

定める内容に対して大幅な変更・追加・削除を申し出る」ときには該当しない。

イ　次に，本件ビルの開業遅延により「本件本契約の締結が困難となったとき」に該当するかにつき検討する。

（ア）　原告は，「平成２８年春に開業予定の本件ビル」が存在し得なくなったことから，本件本契約の締結が困難となったことは明白であると主張するが，前示２及び後示７(1)イのとおり，本件記載は，本件予約契約締結時点における本件ビルの開業予定時期を記載したものにすぎないから，本件ビルを平成２８年春に開業し得なくなったことのみから「本件本契約の締結が困難となったとき」に該当すると評価することはできない。

（イ）　原告は，①本件ビルの開業が平成２８年春から約１年間遅延したことに加え，②被告又はＡが本件ビルの開業時期及び開業遅延の原因について適切な説明をしなかったこと，③本件ビルの開業遅延により原告が甚大な経済的損害を被ることを認識していたにもかかわらず，被告が具体的な補償額を提示しなかったこと，かえって④本件予約金の返還を拒んだことに照らすと本件本契約の締結が困難となったとも主張する。

ａ　確かに，①につき，本件予約契約締結時点における本件ビルの開業予定時期が平成２８年春頃であったのに対し，原告が本件原告解除を行った平成２７年３月時点ではその約１年後となっていたものの（前示１(5)），前示１(5)エないし同チのとおり，原告は，遅くとも平成２６年２月４日には本件ビルの開業時期が平成２９年４月の予定に変更となったことを認識したことが認められるにもかかわらず，その後も少なくとも平成２７年２月３日までは，本件ビルに出店することを前提として，被告及びＡとの間において，打合せを継続的に行っていたことが認められる。

また，前示１クないし同チのとおり，被告及びＡは，原告から，本件店舗の開業時期を平成２９年３月としてほしいとの要望を受けたため，これを検討し，遅くとも平成２６年１２月１１日には，平成２９年３月に本件店舗を開業できるよう全力を尽くす旨回答し，これを検討するため，原告に対し，検討に必要な乙工事の資材搬入量等の提示を求めたり，原告及び被告において行うべき作業のスケジュールを作成するなどしていた。そして，前示１(5)セないし同ケのとおり，原告は，被告及びＡに対し，平成２６年１２月１１日，本件店舗を平成２９年３月に開業できるか否かについて平成２６年１２月中に結論を出すよう求めたところ，同月２４日に被告及びＡから同月中に上記結論を出すことは困難との回答を得たにもかかわらず，少なくとも平成２７年２月３日までは，原告が本件ビルに出店することを前提として，被告及びＡとの間で，打合せを継続的に行っており，同月２日に原告代表者がＨに対して他社に上記資材搬入量を算定させるよう指示するなど，平成２９年３月に開業できるか否かに係る検討を継続していた。

ｂ　また，③につき，本件ビルの開業時期が遅延したことにより，原告が一定の損失を被る可能性があることは被告及びＡにも容易に想定しうるところであり，現に，Ｕ及びＨが平成２６年２月４日にＴらに対し，開業初年の想定利益２８億８０００万円の補償を求めたことが認められるところ（前示１(5)エ），前示１(5)カ及び同クのとおり，Ｔは，Ｕ及びＨに対し，同年４月１日，被告及びＡが施工ＪＶに対して補償を求めることはできないことを示し，加えて同月２３日には，被告及びＡが原告に対し，本件予約契約上の補償債務を負わないから同債務の履行として補償を行うことはできないこと及び被告及びＡが原告との良好な関係を維持する目的で出店準備金等の名目で何らかの金銭を支払うこと

は検討しうることを説明し，さらに同年６月５日には，上記金銭が大きな金額ではなく，たとえば甲工事で原告が負担する金額相当分である旨を説明していた。

ｃ　前記ａ及びｂに照らすと，原告は，本件ビルの開業予定時期が平成２９年４月となること及び本件ビルの開業時期の遅延による損失について，被告又はＡに本件予約契約に基づく補償を行う意思がなく，せいぜい本件工事の甲工事における原告負担額を支払う程度の補償しか期待できないことを認識しつつ，平成２７年２月３日までの間，本件ビルに出店することを前提として，被告及びＡとの間で打合せを継続してきたのであるから，原告において，本件ビルの開業時期が平成２９年４月となることや本件ビルの開業遅延に関する補償として被告又はＡから高額の金銭支払は期待できないことをもって，本件本契約の締結が困難であるとは考えていなかったものと認められる。

かえって，原告は，被告及びＡに対し，平成２６年１０月７日以降，本件ビルの開業時期を平成２９年３月とするよう要望しているのであり，本件ビルの開業予定時期が平成２９年４月であること及び本件ビルの開業遅延に関する補償として被告又はＡから高額の金銭支払を受けられるとは到底期待し得ない状況にあることを前提としても，本件予約契約を維持し，本件ビルに出店する意思を有していたものと考えられる。

さらに，原告は，本件ビルの開業予定時期が平成２９年４月とされたことを受けて，被告及びＡに対し，本件ビルの開業時期を同年３月とするよう要望しているものの，被告及びＡは，平成２７年２月２０日に原告代表者との面会を最終的に拒否されるまでの間，上記要望が実現可能か否か検討を続けていたのであって，原告が本件原告解除１に係る通知書（甲１０の１）を作成した同月５日時点において，上記要望の実現が不可能との結論は出ていなかった（証人Ｈ）し，また，仮に上記要望を実現することが不可能であったとしても，本件ビルを平成２９年４月に開業することは可能であったのであり，原告が要望する開業時期（同年３月）との違いの程度に照らせば，原告の上記要望との関係においても，直ちに本件本契約の締結が困難とは評価できない。

なお，前示１(5)のとおり，原告は，被告及びＡに対し，本件ビルの開業遅延に係る損失に対する巨額の補償を要求し，また，平成２６年１１月１４日以降，本件ビルへの出店を取り止める可能性もあることを示唆しているものの，(ａ)遅くとも平成２６年２月４日には本件ビルの開業時期が平成２９年４月になることを，また，平成２６年６月５日には本件ビルの開業遅延についてせいぜい本件工事の甲工事における原告負担額を被告又はＡが負担する程度の補償しか期待できない旨認識していたこと，(ｂ)平成２６年１１月１４日以降も本件ビルに出店することを前提とした交渉を継続していること，(ｃ)平成２７年２月２日時点においても，原告代表者が本来であれば本件税制適用による利益分の金銭を補償してもらわなければならない旨述べるにとどまり，具体的な金銭支払請求を行っていないことも併せ鑑みれば，原告が被告に対し，本件ビルの開業遅延に係る巨額の損失補償を要求したり，本件ビルへの出店を取り止める旨述べていたのは，被告及びＡに対する交渉上の駆け引きの域を出るものではないとみるのが相当である。そうすると，原告が被告及びＡに対し，本件ビルの開業遅延に係る損失に対する巨額の補償を要求したからといって，原告において，当該要求が被告及びＡに容れられるものと真に期待して，そのことを前提にして本件ビルに出店する方向での交渉を継続していたと認めることはできないし，原告が本件ビルへの出店を取り止める可能性もあることを示唆していたからといって，原

告において，本件ビルの開業時期が平成２９年４月となることや本件ビルの開業遅延に関する補償として被告又はＡから高額の金銭支払を期待できないことを理由として，本件本契約の締結が困難であると考えていたと認めることはできない。

ｄ　原告は，前記のとおり，②被告又はＡが本件ビルの開業時期及び開業遅延の原因について適切な説明をしなかったこと及び④本件予約金の返還を拒んだことに照らしても本件本契約の締結が困難となったと主張するが，被告及びＡが，原告に対し，平成２６年５月１６日，本件工事の担当者に本件崩落の原因等について説明させた際，Ｈが本件工事の遅延原因を理解した旨の発言をしたこと（前示１(5)キ），被告が本件予約金を保持する正当な権限なく本件予約金の返還を拒んだとは認められないこと（後示９）等に鑑みると，原告の上記主張は採用できない。

（ウ）　したがって，本件ビルの開業遅延により「本件本契約の締結が困難となったとき」に該当する事実が生じたとはいえない。

ウ　以上により，本件ビルの開業が遅延したことにより「条件表に定める内容に対して大幅な変更・追加・削除を申し出るなど，本件本契約の締結が困難となったとき」に該当する事実が生じたとはいえない。

(2)　なお，事案に鑑み，念のため，仮に，本件ビルの開業が遅延したことにより「本件本契約の締結が困難となったとき」に該当する事実が生じたとしても，これが「被告の責めに帰すべき事由」によるものであるかにつき判断することとする。

ア　本件崩落について

（ア）　本件崩落が生じた事実自体から本件崩落が被告の帰責性によるものと推認されるわけではないところ，原告は，被告又はＡが本件崩落後に講じた対策を当初から講じなかったことをもって，本件崩落は，土壌に関する調査や慎重な工事を行わなかったという被告の帰責事由によるものであると主張するにとどまる。

本件工事については，被告及びＡが，日本建築学会の策定した本件指針に基づいた基礎設計（地盤調査を含む。）を実施し，基礎設計等に基づいて作成された構造概要書につき建築基準法所定の国土交通大臣の認定を受け，施工ＪＶに日本建築学会が定める各仕様書，基準，指針等に基づいて施工計画を作成させ，これに基づいて本件工事を行ったこと及び日本建築学会の策定した建築工事標準仕様書・同解説のうち杭工事等の基準について定めるＪＡＳＳ４に基づいて本件杭工事を行ったことが認められる（前示１(3)，乙２０ないし２６，４８，証人Ｊ）のであるから，本件ビルの敷地における土壌の調査や本件工事の慎重さに不適切な点があったとは認められない。

そして，他に，本件崩落が「被告の責めに帰すべき事由」により生じたことを認めるに足りる証拠はないから，本件全証拠によっても，同事実の証明があるとすることはできない。

（イ）　原告は，被告及びＡが何を根拠として本件崩落の原因を不明としているのかすら判然としないこと及び被告が開業遅延及び工事遅延について何ら具体的な説明，回答又は反論を行わなかったことから，被告及びＡに本件ビルの開業遅延の帰責性がある旨主張するが，被告及びＡは，本件崩落の原因及びこれを踏まえた対応策について施工ＪＶ及び監理ＪＶとともに検討しており（前示１(4)），その検討結果として本件崩落の原因を特定できなかったものと考えられ，また，被告及びＡが原告に対し，本件工事の担当者である

Ｊから本件崩落の原因が分からないこと及びこれに対する対応策等について説明を行ったのであるから（前示１(5)キ），上記原告の主張はその前提を欠く。

（ウ） 原告は，「甲工事費用相当額」という名目での金員支払に言及したことが被告及びＡに本件ビルの開業遅延の帰責性があることの証左であるとも主張するが，前示１(5)カ及び同クのとおり，被告及びＡが原告に対し本件予約契約に基づく補償義務等を負うという趣旨ではなく，原告との良好な関係を維持するための金銭として甲工事費用相当額等の名目での金員の支払であれば検討できる旨述べたにすぎないから，被告が原告に対する金銭支払に言及した事実から，被告の帰責性が推認されるとはいえず，原告の上記主張は採用できない。

イ　本件崩落に対して被告の講じた対策について

（ア） 原告は，被告が行った対策②及び③が合理性を欠くと主張する。

しかし，施工ＪＶ及び監理ＪＶとの打合せにおいても本件崩落の原因を特定することができない状況において，残りの杭工事において同様の崩落が生じないようにバケットの引き揚げ速度を抑制するなどの取り得る手段を講じること，地盤が不安定な箇所が存在した可能性等に考慮して本件崩落が生じた杭の近傍に杭を追加することにはそれぞれ一定の合理性が認められるし，さらに，本件崩落の原因を特定することができないことに鑑みて，地下の掘削工事においても本件工事の安全性及び適切性を重視してより慎重に掘削を行うことも，それ自体不合理とまでは認め難い。

そして，本件ビル地上４６階，地下６階の高層ビルであり，多数の商業施設及びオフィスが入居予定であること（甲１５）に鑑みれば，対策②及び③により本件工事の工期が約１年間にもわたって延伸することを考慮してもなお，対策②及び③の合理性を否定することはできない。

（イ） 原告は，杭孔の崩落の復旧に要する期間はせいぜい２０日程度であり，これを著しく超える１年間もの工期の延長は被告の責めに帰すべき事由である旨主張し，これに沿う証拠を提出する（甲１９，２０）。

しかし，原告の上記主張及び立証は，本件工事とは支持層の深さ，杭の直径等を異にする工事を前提としたものであること及び証人Ｊが原告主張の復旧方法も検討したものの本件工事の規模等に照らして実行不可能と判断したことに鑑みると（甲１９，２０，証人Ｊ），当該方法が，直ちに，当該対策が本件崩落に対する対策として有効かつ実行可能であるとは認められない。

（ウ） したがって，本件工事の工期延伸をもたらした対策②及び③が「被告の責めに帰すべき事由」に該当するとは認められない。

ウ　リニア中央新幹線の計画との関連の有無等について

原告は，Ｉがリニア中央新幹線の計画が本件工事の遅延に影響を与えていたとの説明をした旨主張するが，これを裏付ける証拠はないし，本件ビルの地下部分の一部（機械室等とする予定であった空間）をリニア中央新幹線の名古屋駅の導入に充てることによる本件工事の変更点は認められないから（甲２２，２３），原告の上記主張は採用できない。

また，原告は，本件工事の延伸の原因として，同駅の建設を進めるに当たり，他社鉄道等との折衝が必要になったことを主張するが，これを裏付ける証拠はなく，原告の上記主張も採用できない。

エ　したがって，仮に，「本件本契約の締結が困難となったとき」に該当するとしても，これが「被告の責めに帰すべき事由」によるとは認められない。

(3)　以上により，「条件表に定める内容に対して大幅な変更・追加・削除を申し出るなど，本件本契約の締結が困難となったとき」に該当せず，かつ，「被告の責めに帰すべき事由」によるとも認められないから，本件予約契約１５条１項４号（同条４項による読替え後のもの）を解除事由とする，原告による同契約の解除は無効である。

４　本件予約契約１５条１項４号に準じる事由（同条４項による読替え後のもの）により，同契約を継続し難くなったことを解除事由（同項１３号，同条４項）とする，原告により同契約の解除の効力（争点③）について

(1)　「『本件本契約の締結を拒否若しくは締結のための協議に応じず又は条件表に定める内容に対して大幅な変更・追加・削除を申し出るなど，本件本契約の締結が困難となったとき』に準ずる事由」が生じたかについて検討する。

ア　原告は，①被告が本件崩落発生後の本件ビルの開業時期を明らかにしなかったこと及び②本件ビルの開業時期の遅延について被告に責任がない旨の評価を押しつけようとするばかりで真摯な対応をしなかったことをもって上記事由に該当する旨主張する。

イ　しかし，前記ア①の点につき，前示１(5)セないし同チのとおり，被告及びAは，原告の要望に応じて，遅くとも平成２６年１２月１１日には，平成２９年３月に本件ビルを開業できるよう全力を尽くす旨回答し，同月の開業の可否を検討するため，原告に対し，検討に必要な乙工事の資材搬入量等の提示を求めたり，原告及び被告において行うべき作業のスケジュールを作成するなどして上記検討を継続していたが，開業に必要な行政検査の関係で名古屋市との調整を行う必要があったために，本件ビルの開業時期を平成２９年３月とできるか否かについて結論を出すことができなかったのであるから，被告は，原告に対し，説明可能な範囲においては本件ビルの開業時期を説明していたということができるし，被告において開業時期を確定できない理由についても十分に説明していたと評価できる。

ウ　また，前記ア②の点につき，前示１(5)キのとおり，Hは，平成２６年５月１６日，被告及びAが設けた説明の席上で，本件工事の担当者から本件崩落の原因等について説明を受けた際，本件工事の遅延原因を理解した旨の発言をしたのであるから，被告が原告に対し，本件ビルの開業時期の遅延について被告には責任がない旨の評価を押しつけようとするばかりで真摯な対応をしなかったとは評価し難い。

したがって，前記アの①及び②の各点に係る上記認定事実に照らすと，被告においては，本件ビルの開業時期及び開業時期の遅延の原因等について，原告に対し，可能な限りの説明を尽くしていたと評価できる。

エ　以上により，「『本件本契約の締結を拒否若しくは締結のための協議に応じず又は条件表に定める内容に対して大幅な変更・追加・削除を申し出るなど，本件本契約の締結が困難となったとき』に準ずる事由」が生じたとはいえない。

(2)　なお，仮に，「本件本契約の締結が困難となったとき」に該当するとして，これが「被告の責めに帰すべき事由」によるものであると認められないことは，で説示３(2)したとおりである。

(3)　以上により，「被告の責めに帰すべき事由」で，「『本件本契約の締結を拒否若

しくは締結のための協議に応じず又は条件表に定める内容に対して大幅な変更・追加・削除を申し出るなど，本件本契約の締結が困難となったとき』に準ずる事由」が生じたとは認められないから，本件予約契約１５条１項４号に準じる事由（同条４項による読替え後のもの）により，同契約を継続し難くなったことを解除事由（同項１３号，同条４項）とする，原告により同契約の解除は無効である。

５　本件予約契約１５条１項４号を解除事由とする，被告による同契約の解除（本件被告解除）の効力（争点④）について

(1)　原告が「原告の責めに帰すべき事由で，本件本契約の締結を拒否若しくは締結のための協議に応じない」といえるか検討する。

ア　前示１(5)のとおり，被告及びＡは，本件崩落の発生以降，本件工事の担当者であるＪから本件崩落の原因及びこれに対する対応策等について説明した上，本件ビルの開業予定時期が平成２９年４月となると説明していたところ，本件ビルの開業時期を同年３月にしてほしいとの原告の要望を受けて，遅くとも平成２６年１２月１１日には平成２９年３月に本件ビルを開業できるよう全力を尽くす旨回答し，同月の開業の可否を検討するため，原告に対し，検討に必要な乙工事の資材搬入量等の提示を求めるなどして上記検討を継続しており，一方，原告においても，本件ビルに出店することを前提として，被告及びＡとの間で，打合せを継続していたのであるから，原告及び被告は，本件崩落以降，遅くとも平成２９年４月に開業する本件ビルについて，原告及び被告が本件予約契約に基づき本件本契約の締結義務を負うことを前提に打合せを継続すると同時に，被告及びＡにおいて，本件ビルの開業時期を平成２９年３月とすることができるか否かを検討するとの方針を共有していたといえる。

そして，前示１(5)セないし同チのとおり，原告は，被告及びＡに対し，平成２６年１２月１１日，本件ビルを平成２９年３月に開業できるか否かについて平成２６年１２月中に結論を出すよう求めたところ，同月２４日，本件ビルの開業に先立つ行政検査を早めるなどの調整が付いていないため，同月中に上記結論を出すことはできない旨の回答を被告及びＡから受けたにもかかわらず，原告において，本件ビルを平成２９年３月に開業できるか否かの検討に必要な確認を行う旨述べ，少なくとも平成２７年２月３日までは，被告及びＡとの間で，原告が本件ビルに出店することを前提とした打合せを継続的に行っており，被告及びＡも，原告に対し，原告及び被告が行うべき作業のスケジュールを提示するなどして，本件店舗を平成２９年３月に開業できるか否かに係る検討を継続していたのであるから，原告及び被告において，上記方針は平成２７年に至っても継続しており，原告も上記方針に従って，本件店舗を平成２９年３月に開業できるか否かの検討に必要な確認や打合せに協力していたといえる。

ところが，前記１(6)のとおり，原告は，上記の平成２７年２月３日の打合せのわずか２日後である同月５日に，被告及びＡから本件店舗を平成２９年３月に開業できないとの返答を受けたわけでもないのに（証人Ｈ），突然，本件原告解除１に係る通知書を送付し，しかも，その後，原告代表者の考えは，同通知書及びその後に原告が被告に対して送付した通知書に記載されたとおりであるとの理由により，Ｔから原告代表者との面会実施に向けた申入れを受けながら，これを拒否したというのである。

そうすると，原告は，被告との間で上記方針を共有し，被告が上記のとおり，上記方針

に従って真摯に検討を続けていたこと（前示４(1)イ）を認識し，自らも上記方針に検討を行っていたにもかかわらず，被告及びＡが平成２９年３月の開業に向けた検討を継続していた平成２７年２月５日に突然，本件原告解除１を行い，これ以降，上記方針に従った本件ビルへの出店に向けた打合せを拒んだことになるから，上記のとおりの同日以降の原告の行動によって，本件被告解除の意思表示を発信した同年３月５日の時点で，「原告の責めに帰すべき事由で，本件本契約の締結を拒否若しくは締結のための協議に応じない」事実が生じたと認めることができる。

イ(ア)　この点，原告は，本件予約契約は，本件原告解除１により，本件被告解除の時点で既に効力を終了していた旨主張するが，前示２ないし４及び後示６ないし９のとおり，本件原告解除１は無効であるから，原告の上記主張はその前提を欠き，採用できない。

（イ）　また，原告は，解除権を行使したこと自体が新たな解除権の発生原因となるとすれば，解除権の行使に抑制的にならざるを得ないから本件原告解除１をもって本件被告解除の解除事由と評価することは許されない旨主張するが，一方当事者の解除権の行使によって，相手方当事者との間の信頼関係に重大な影響が生じ得ることは容易に予想できるから，解除権を行使する際には，その当否について慎重な検討が重ねられるべきものであり，前示アの認定判断によって，原告の解除権の行使が不当に制約されるとはいえない。むしろ，前示アで説示したとおり，本件原告解除１以降の原告の行動によって，被告が本件被告解除の意思表示を発信した時点では，「原告の責めに帰すべき事由で，本件本契約の締結を拒否若しくは締結のための協議に応じない」との解除事由が生じていたのであるから，これによる被告の解除権の行使を制限すべき正当な理由はないというべきである。以上により，原告の上記主張は採用できない。

（ウ）　さらに，原告は，被告及びＡが工事費の負担増を覚悟してでも遅延期間をできる限り短縮するという措置をとることなく，他方で，原告が被った負担増又は損害について何ら配慮を示さなかったことに照らすと，原告が本件原告解除１を行って本件予約契約から離脱したことが原告の帰責事由となることはない旨主張する。

しかし，前示１(4)のとおり，被告及びＡは，施工ＪＶ及び監理ＪＶとの打合せを行って本件ビルの開業予定時期を平成２９年４月と定めたのであって，工事費を増額すれば遅延期間を短縮できた旨の主張についての裏付けもない。また，前示１(5)のとおり，原告は，本件ビルの開業時期の遅延による損失について，被告又はＡに本件予約契約に基づく補償を行う意思はなく，せいぜい本件工事の甲工事における原告負担額を支払う程度の補償を期待し得るにすぎないことを認識しつつ，平成２７年２月３日までの間，本件ビルに出店することを前提として，被告及びＡとの間で打合せを継続していたのであるから，被告及びＡが原告の損失に何ら配慮を示さなかったとまでは認められないし，原告においても，被告及びＡによる金銭負担が一定程度にとどまることを認識しつつも本件予約契約に基づく本件本契約締結義務を前提とした打合せを継続していたものである。

以上のとおりの本件崩落に対する被告の対応や本件ビルの開業遅延により原告が被る損失に関する被告の配慮の内容，程度及びこれに対する原告の交渉態度等に照らせば，原告の帰責性を否定すべき事情（原告による本件予約契約に基づく本件本契約締結義務の履行拒否を正当化し得る事情）があるとはいえず，原告の上記主張は採用できない。

(2)　そして，前示１(6)オのとおり，被告は，原告に対し，平成２７年３月５日付けの書面を送付して本件被告解除の意思表示を行い，同書面が同月６日，原告に到達したのであるから，本件被告解除は有効である。

６　債務不履行に基づく，原告による本件予約契約の解除の効力（争点⑤）について

(1)　平成２８年春に開業される本件ビルの本件本契約を締結することが本件予約契約の目的であったかにつき，検討する。

前記前提事実(2)ウのとおり，本件予約契約書の頭書及び２条に本件記載があるものの，本件予約契約が締結されたのが平成２５年１月２３日頃であり（前示１(2)イ），本件予約契約締結時に本件ビルの開業予定時期として記載された時期（平成２８年春）の約３年前であったことからすると，本件予約契約締結時において本件ビルの開業時期を正確に予測することは困難であったと考えられるし，本件記載における開業時期の記載が「平成２８年春」という幅のある期間で示されており，しかも「予定」という文言が用いられていること（前記前提事実(2)ウ）からすると，本件記載による本件ビルの開業時期の特定は曖昧なものといわざるを得ない。

また，本件予約契約の条項案を検討している段階で本件ビルの記載について，原告が，開業予定時期の「特定」も必要との意見を述べたことを契機として本件記載が加わったものの（前示１(2)ア），本件ビルを平成２８年３月末に開業できないことが明らかになった後においても，原告が本件ビルに出店する方針で被告及びＡとの交渉を継続していたというのである（前示１(5)イないし同チ）。

そうすると，本件予約契約書に本件記載があるからといって，直ちに，原告及び被告が，本件ビルの開業時期をも本件予約契約の目的に含める趣旨で本件記載を行ったかどうかは疑問であり，本件予約契約締結時，原告及び被告が，平成２８年春に開業される本件ビルの本件本契約を締結することを本件予約契約の目的とする意思を有していたとまで認めることはできない。

そして，他に，原告及び被告が，平成２８年春に開業される本件ビルの本件本契約を締結することを本件予約契約の目的としていた事実を認めるに足りる証拠はないから，本件全証拠によっても，同事実の証明があるとすることはできない。

(2)　したがって，本件ビルを平成２８年春に開業することが困難になったことにより，本件予約契約の目的を達成することは不可能になったとはいえないから，債務不履行に基づく，原告による本件予約契約の解除は無効である。

７　本件予約契約１４条１項１号を解除事由とする，原告による同契約の解除の効力（争点⑥）について

(1)　「被告・原告の計画」に，本件ビルを平成２８年春に開業することが含まれていたかにつき，検討する。

ア　前記前提事実(2)オ(ア)のとおり，本件予約契約１４条１項１号は，「不可抗力」，「経済事情の変動」，「第三者の開発行為の滞り」等，原告及び被告の責めに帰すことができないと考えられる事情によって「被告・原告の計画どおりの本件ビルの建設が困難と合理的に判断されるとき」には，原告及び被告の双方が本件予約契約を解除することができると定めているところ，当該規定は，本件予約契約の一方当事者が解除の意思表示を行うことによって，相手方に帰責事由がないにもかかわらず，本件予約契約の効力を失

わせて，相手方が期待できた利益を相手方から失わせる効果を発生させることを容認するものであるから，当事者間の合理的な意思解釈として，上記規定は，本件予約契約の解除事由として，本件予約契約の一方当事者に上記効果を生じさせてもやむを得ないような状況に至った場合を想定しており，その場合に限って解除権が発生することを定めたものであると解するのが相当である。

イ　進んで，上記アの見地から，本件ビルを平成２８年春に開業することが「被告・原告の計画」に含まれていたか否かにつき判断する。

まず，前記前提事実(2)ウのとおり，本件予約契約書の頭書及び２条に本件記載があることや，前示１(5)アのとおり，本件予約契約締結に先立つ平成２４年５月１６日頃，報道機関に対し，本件ビルの完成時期を平成２７年末，百貨店及びホテルの開業時期を平成２８年春とする旨発表するなどしたことに照らすと，原告と被告は，本件予約契約締結の時点において，本件ビルの開業時期として，平成２８年春頃を予定したものと認められる。

しかし，①平成２４年４月２０日付けの全体スケジュールにおいても，本件ビルの開業時期に影響する甲工事及び乙工事等について「今後工事工程計画の深度化・行政検査により変更の可能性あり。」と記載されていること（甲１２），②同年５月１６日頃の報道発表資料にも「スケジュールについては，今後の行政手続き及び工事の進捗状況により変更となる場合があります。」と記載されていること（甲１３），③本件予約契約が締結されたのが平成２５年１月２３日頃であり（前示１(2)イ），本件予約契約締結時に本件ビルの開業予定時期として記載された時期（平成２８年春）の約３年前であったこと，④本件記載における開業時期の記載が「平成２８年春」という期間に幅のある表現が用いられた上，その変更の可能性があることを示す「予定」という文言が付記されていること（前記前提事実(2)ウ）及び⑤本件予約契約の条項案を検討している段階で本件ビルの記載について，原告が，開業予定時期の「特定」も必要との意見を述べたことを契機として本件記載が加えられたこと（前示１(2)ア）に照らすと，原告と被告は，本件予約契約締結の時点で，本件ビルの開業予定時期が将来的に変更される可能性が十分にある客観的な状況の下で，その旨を十分に認識していたものと認められるから，本件ビルの開業時期が上記開業予定時期から変更された場合に，一方当事者に本件予約契約の解除を認め，他方当事者に同契約について期待できた利益を失わせるという重大な効果を生じさせることができるものとして，本件ビルの開業時期が記載された（本件記載）とまで認めることはできない。

また，⑥本件ビルを平成２８年３月末に開業できないことが明らかになった後も，原告が本件ビルに出店する方針で被告及びＡとの交渉を継続していたこと（前示１(5)イないし同チ）からみても，原告及び被告が，本件予約契約締結時点において，本件予約契約に記載された本件ビルの開業時期について，変更されることがあり得るものと認識しており，また，本件ビルの開業時期が上記開業予定時期から変更された場合について，直ちに一方当事者に本件予約契約の解除を認められ，他方当事者から同契約について期待できた利益を失わせるという重大な効果を生じさせることができるものと考えていたわけではなかったと考えることができる。

ウ　以上により，原告及び被告が，本件予約契約締結時において，本件ビルの開業予定時期が変更されたことの一事によって，相手方に帰責事由がなくても，本件予約契約の効力を失わせ，相手方が期待できた利益を相手方から失わせる効果を発生させることを

意欲していたとは認められないから，本件ビルを平成２８年春に開業することが「被告・原告の計画」に含まれていたとは認められない。

エ　これに対し，原告は，本件修正の経緯及び本件ビルの開業時期を平成２８年春とする旨の平成２４年５月１６日頃の報道発表を原告が信頼し，その計画を承諾したことからすると，平成２８年春の時点で本件ビルが開業することが「被告・原告の計画」に含まれていた旨主張するが，本件修正の経緯及び上記報道発表の内容に照らしても，本件ビルを平成２８年春に開業することが「被告・原告の計画」に含まれていたと認められないことは，前示イのとおりであるから，原告の上記主張は採用できない。

(2)　以上により，本件ビルを平成２８年春に開業することが「被告・原告の計画」に含まれていたとは認められないから，本件ビルを同年春に開業することが困難になったことは，「被告・原告の計画どおりの本件ビル建設が困難と合理的に判断されるとき」に該当しない。したがって，仮に，本件原告解除１が本件予約契約１４条１項に基づくものであるとしても，同項１号を解除事由とする，原告による同契約の解除は無効である。

８　本件予約契約１４条１項４号を解除事由とする，原告による同契約の解除の効力（争点⑦）について

(1)　本件ビルを平成２８年春に開業するとの予定が実現しなかったことが，本件予約契約１４条１項１号に準ずる事由に該当するかにつき検討する。

ア　前示７(1)アのとおり，本件予約契約１４条１項１号に該当するのは，本件予約契約について相手方が期待できた利益を相手方から失わせてもやむを得ないような状況に至った場合に限定されると解することが，当事者間の合理的な意思解釈に合致するから，これに準ずる事由についても同様に限定的に解するべきである。

イ　前示７(1)イのとおり，原告及び被告が，本件予約契約締結時において，本件ビルの開業予定時期が変更された場合について，一方当事者に本件予約契約の解除を認め，他方当事者に同契約について期待できた利益を失わせるという重大な効果を生じさせることができるものと考えていたとは認められないから，本件ビルを平成２８年春に開業するとの予定が実現しなかったことが，「天災地変その他の不可抗力，暴動・争議，経済事情の変動，土壌汚染や埋設文化財等の判明，本件ビルの建設計画に影響する許認可や第三者の開発行為の滞りその他の事由により被告・原告の計画どおりの本件ビル建設が困難と合理的に判断されるとき」に準ずる事由に該当するとは認められない。

(2)　なお，本件ビルの開業遅延が解除事由（本件本契約の締結が困難となったとき）に当たらないとの前示３(1)イの認定判断からすれば，本件ビルを平成２８年春に開業するとの予定が実現しなかったことは，「本件本契約の締結が困難と合理的な理由により判断されるとき」に該当しないといえる。

(3)　したがって，本件予約契約１４条１項４号所定の「その他前各号（本件予約契約１４条１項１号）に準ずる事由で，本件本契約の締結が困難と合理的な理由により判断されるとき」に該当するとは認められないから，仮に，本件原告解除１が同項に基づくものであるとしても，同項４号を解除事由とする，原告による同契約の解除は無効である。

９　本件予約金に係る不当利得返還請求の可否（争点⑨）について

(1)　原告は，本件原告解除１，本件被告解除及び本件原告解除２に係る解除事由がいずれも認められない場合について，本件予約金に係る不当利得返還請求が可能である旨

主張するが，前示５のとおり，本件被告解除に係る解除事由が認められないとはいえないから，上記請求の前提を欠く。

(2)　原告は，被告又はＡがＢとの間で平成２７年５月１４日までに本件ビルへの出店に関する契約を締結したために，本件予約契約は終了した旨主張するが，被告又はＡが同日までにＢとの間で本件ビルへの出店に関する契約を締結したとの立証はないし，同契約が締結されたことにより本件予約契約が終了したといえる根拠も明らかでないから，原告の上記主張は採用できない。

(3)　原告は，被告又はＡがＢとの間で本件ビルへの出店に関する契約を締結したために，本件ビルへの出店について本件予約契約と二重に契約を締結したことになることを理由として，本件予約契約を，同契約１５条１項４号（同条４項による読み替え後のもの），同契約１４条１項１号若しくは事情変更を根拠として解除できる旨主張するが，本件予約契約は，本件被告解除によって解除されており（前示５），被告又はＡが，Ｂ及び原告との間で，本件ビルへの出店に関する契約を二重に締結した時期があったとの立証はないから，原告の上記主張は前提を欠き，採用できない。

(4)　以上により，被告に本件予約金を保持する正当な権限がないとの主張は認められないから，原告の本件予約金に係る不当利得返還請求は理由がない。

10　時機に後れた攻撃防御方法の却下の申立て（争点⑪）について

以上に判示するところからすると，訴訟を完結させるために，新主張①及び②についてさらに審理を行う必要は認められないから，新主張①及び②の提出を認めても，これが提出されなかったならば訴訟を完結することができたであろう時期よりも訴訟の完結の時期が遅れることになるとは認められない。

したがって，その余の点につき判断するまでもなく，時機に後れた攻撃防御方法の却下の申立ては理由がない（新主張①及び②は却下しない。）。

11　結論

以上によれば，その余の点について判断するまでもなく，原告の請求は，いずれも理由がないから，これを棄却することとして，主文のとおり判決する。