

### 3. 建築中のビルの賃貸借

Q. 遅くも本年3月に竣工するというので、建築中のビルにあらかじめ入居する契約をしていますが、工事の遅れで入居が数ヶ月先にずれ込みそうです。現在入居している事務所の賃貸借契約の解約申し出をし、退去期限が迫っているのですが。

約束の時期までに引き渡しが出来ないのであれば、貸し主に債務不履行責任が発生し、入居が遅れたことに伴う損害の賠償（仮事務所の開設や余分な移転費用など）を請求できるのが原則です。しかしこの種の賃貸の場合、工期の遅れを想定してその場合の対処や一定の免責事項の定めがなされていることが多いので、予約契約の内容をよく点検する必要があります。約定があればそれが優先します。一方で現在の賃貸借関係は、解約の予告期間の満了により契約は終了するので、その時点で明け渡すべき義務が生じます。貸し主との協議で明け渡しを遅らせることが出来ればそれに越したことはありませんが、一方的に解約を撤回したり、明け渡しを遅らせると、逆に損害賠償請求を受けることにもなりますので、仮事務所を賃借するなどの対応を検討する必要があります。