

4. 契約面積と実測面積について

Q. オフィスの賃貸契約を締結後、実際に事務器や機材を搬入したところ、所定の場所に納まりきれず、契約書に書かれた面積より実際にはかなり狭いことがわかりました。業務に支障が起きそうなので、今から契約を解消することができますか。このまま使用するとして賃料の減額をしてもらうことは可能でしょうか。

契約面積と実際のスペースに誤差が生じる場合として、ビルなどの賃貸借では建築図面が壁面の中心線（壁心）で計算される関係で、賃貸面積もその数値を使用することが多く、この場合実際に使用できるスペースは契約面積より若干狭くなりますが、ビルの賃貸借では通常採られる方法なので、これによる誤差は了承すべきです。次に、本来契約書上に専用部分と共用部分（パイプスペース、階段、廊下など）を区分して明記することが望ましいのですが、ビルによっては共用部分を含めた面積として表示されている場合があります。それ以外に契約面積に誤りがあるような場合は、債務不履行、または貸し主の担保責任により契約解除や損害賠償、賃料の減額請求が可能です。また貸し主の責任如何は別として面積の誤差が大きく本来賃貸借契約を締結した目的を達成出来ないときは、要素の錯誤（民法第95条）を理由として契約の無効を主張し得る可能性もあります。壁心計算の場合はもとより、共用部分の加算による契約面積と有効面積との誤差の場合は、誤差が特に大きい場合や貸し主に誤解を生じさせた責任がある場合以外は賃料減額の請求は難しいでしょう。契約段階に当たり正確な図面の提示を受け、必要な機材が納まるか予め計測するなどの配慮が必要です。