

最近の判例から (12)

契約期間途中で解除したエレベーター保守管理契約に関して、  
マンション管理組合の損害賠償責任が否定された事例

(東京地判 平成15・5・21 判時1840-26) 能智 浩二

エレベーター保守会社とマンション管理組合との間における、エレベーター保守管理契約が、同保守会社の行う業務に信頼感を損ねたことを理由に、管理組合が契約期間途中で契約の解除をしたことに関し、管理組合に対してなされた損害賠償請求が棄却された事例（東京地裁 平成15年5月21日判決 請求棄却、確定 判例時報1840号26頁）

1 事案の概要

エレベーターの保守会社X（受任者）はマンション管理組合Y（委任者）との間で、平成10年5月1日、Yが管理するマンションのエレベーターを正常かつ良好な運転状態に保つよう保守管理作業を行う旨のエレベーター保守契約（以下「本件契約」という。）を締結した。

契約期間は平成10年5月1日より5年間（期間満了日前に契約当事者の一方が他方に予め90日前に書面で解約の通知をなさざる時は自動的更新）であり、以後Xは、本件契約に基づいて、当該マンションのエレベーター保守点検業務を行っていた。

ところが、Yは、契約期間途中の平成13年1月31日、①エレベーターの保守管理が人の生命・身体の安全に直結する業務であるにもかかわらず、Xは故障や事故に対する対応が遅い。②エレベーター改修工事に関する見積書の提出や技術的な説明がない等、YはXに対する信頼感を著しく損ない、もはや契約を

継続することが所期の目的に添わないとして、平成13年4月30日をもって本件契約を解除する旨の通知を行った。これに伴い、本件契約は本解約通知によって、平成13年4月30日をもって終了した（以下「本件解約」という。）。

これに対し、Xは、期間中の当事者の一方からの解約は、委任の性質上有効と解されるが、本件契約は有償契約であり、かつ、有効期間が定められているから、受任者は、契約期間中一方的に契約の解約をされないという法的利益を有するものである。委任者において、それでもなお契約の解約はできるとしても、解約につき無過失の「已むを得ない理由」のない限り、契約相手方の損害を賠償すべき責任があるとして、Yを提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、①民法651条2項本文による損害賠償請求権の成否、具体的には、「不利なる時期」に契約が解除されたか否か、同項但書の「已む事を得ざる事由」があるか否か、②本件解約による損害発生の有無、を争点として、以下のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件契約の内容は、期間の定めのある有償の準委任契約と解され、したがって、本件契約には民法656条により民法の委任契約に関する規定が準用される。そして、同656条が準用する同651条2項本文は「当事

者の一方が相手方のために不利なる時期に於いて委任を解除したときは其の損害を賠償することを要す」と規定しているが、本条項の「不利なる時期」とは、その委任の内容である事務処理自体に関して受任者が不利益を被るべき時期をいい、事務処理とは別の報酬の喪失の場合は含まれないものと解される。(最判昭和43年9月3日第3小法廷判決参照)

- (2) 本件においては、Xが主張する本件解約に伴って発生した不利益は事務処理とは別の報酬の喪失に他ならず、報酬はXが月々のエレベーター保守管理サービスを行うことによって発生するものであること、また、本件解約によってXが従業員の配置を見直したり、従業員を解雇したなどといった事情を認めるに足りる証拠はなく、Yが90日間の猶予をもって本件解約通知を行っていることからすると、本件解約は「不利な時期」においてなされた場合に当たらないものというべきである。

また、本件解約により、Xは顧客の一つを失うこととなるが、Xの行う業務の性質上、Xが業務として提供する役務及びその価格の優位性があれば、少なくとも本件解約通知がなされた平成13年1月31日から同年4月末日までに、代わる顧客を開拓することは極めて容易なことであったものである。

- (3) Xは、期間の定めのある有償である本件契約においては、委任者であるYは、本件解約に伴い逸失利益相当額の損害賠償債務を負う旨主張するが、仮にそのように解すると、Yは、解約後においても、契約に伴う利益を享受することがないにもかかわらず、その対価のみは負担しなければならないことになり、解約をすることがまったく無意味となる。そして、当事者間の信頼

関係を基礎とする委任契約について、民法651条が解約を認めた趣旨を没却することになってしまい相当ではない。

### 3 まとめ

本判決は、主たる争点として、本件解約がXにとって民法651条2項の「不利なる時期」になされたか否かが判断されたが、裁判所は、本件解約に当たっては90日間の猶予期間が置かれ、報酬の喪失以外の不利益があったとは認められないとし、その余の点を判断することなくXの主張を否定した。本判決においては、民法651条に関して、特に新たな法的判断を示したわけではないが、今後の不動産取引実務における委任・受任の業務関係においても参考となる事例である。