

最近の判例から (7)

更新が予定されていたビル管理契約の更新打ち切りについて 独占禁止法違反等を理由とする不法行為責任を否定した事例

(東京地判 平19・3・14 判タ1277-291) 周藤 利一

更新が予定されていたビル管理契約の更新打ち切りについて独占禁止法違反等を理由とする不法行為責任及び債務不履行責任が否定された事例(東京地判 平成19年3月14日棄却・確定 判例タイムズ1277号291頁)

1 事案の概要

Y1(代表取締役Y2)は本件建物を建築し、JRAに対し平成14年7月1日から期間20年と定めて賃貸した。JRAが当初提示した賃料を引き下げたことから、賃料補填の目的で、JRAは本件建物の総合管理業務をY1に委託し、Y1はJRAの子会社Y3に対し、本件物件を含む建物全体の管理業務を委託する旨の契約を締結し、不動産総合管理請負契約書を取り交わした。契約期間については、期間満了の1ヵ月前までに双方から何ら意思表示がない場合には1年に限り延長されるものとし、その後の期間満了に際しても同様とする旨の特約が付されていた。

Y3は、平成14年7月以降、本件建物の7階を除く総合管理業務のうち、設備管理業務、設備保守管理業務、空調設備保守業務、消防設備保守業務及び植栽維持管理業務をXに委託する契約を締結した。平成15年の契約書には「(契約期間)第3条 この契約の有効期間は、平成15年7月1日より平成16年6月30日までとする。」と記載されている。また、Y3は、平成15年3月1日付けで本件建物の7階の総合管理業務(設備保守、環境衛生、

清掃管理業務)をXに委託したが、契約書には「(契約期間)第3条 この契約の有効期間は、平成15年3月1日より平成16年3月31日までとする。」と記載されている。

Y2は本件建物を含む地区を総合的に管理するためNPOを設立し、同法人に本件業務を委託するため、Xとの業務委託契約を更新しないこととし、Y3はY2の指示に従い、Xとの間の本件契約を更新しなかった。

そこでXは、本件契約の打ち切り行為が自由競争を阻害するものであり、私的独占行為に当たること(独占禁止法2条5項、3条)、共同の取引拒絶行為に当たること(独占禁止法2条5項、9項、昭57.6.18公正取引委員会告示(一般指定)第15号1項1号)、従業員の引き抜き行為等が取引妨害に当たること(一般指定15項)、Y1及びY2がY3に対し、Xとの契約打ち切りを条件にY3との取引を継続したことが拘束条件付取引に当たること(一般指定13項)、Y1及びY2の支配する第三者へと本件業務を委託するために、Xに優越する地位を濫用してXを排除しようとした(一般指定14項)として、不法行為に基づき、また、Y1らによる本件契約の打ち切りがY1らの共同不法行為又はY3の債務不履行行為に当たるとして、不法行為及び債務不履行に基づき損害賠償を請求した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように述べて、Xの請求を棄

却した。

まず、私的独占行為については、本件契約関係は固定的なものであるから、何ら競争は行われていないのであり、本件各業務の発注についての自由競争がない以上、Yらの行為が競争を制限したということとはできない。

共同の取引拒絶については、本件契約の打ち切りはXによって不正行為が行われ、Y1が目的を達成できなくなったこと等によることに照らせば、本件契約を期間満了により解消させることには合理的理由があるというべきであり、共同の取引拒絶に係る違法な行為の存在があったと認めることはできない。

取引妨害については、関係者間の固定的な関係に照らせば、XとYらとの間に競争関係を認めることはできないから、取引妨害行為の存在を認めることはできない。

拘束条件付取引については、賃料補填の目的から本件契約が締結されており、Y1とY3のみで両者の取引関係の帰趨を合意することはできず、Y3の親会社であるJRAの意向も汲み入れる必要があることに照らせば、Y1が何らかの手段を用いてY3がY1の申入れに従わざるを得ないような状況を作出したと認めることはできず、拘束条件付取引として共同不法行為が成立するとは言えない。

優越的地位の濫用については、XとY1及びY2との間には直接契約関係がないから、独禁法において禁止される対象とはならない。

本件契約については、自動更新条項はないが、賃料補填のためXが設立され、Y3の孫請先とされたのであるから、Y1とY3との間の契約が継続する限り、本件契約の有効期間経過後も契約が継続することが予定されていたということができ、契約の締結日は契約期間の途中であって、業務が契約期間ごとに区切られて遂行されていたとは言い難い

実情にあったことから、契約有効期間が1年と定められていたものの、原則としては、更新されることが予定されていたものと解するのが相当である。

Xは契約どおりの作業を行っていないにもかかわらず、契約どおりに履行したかのような虚偽の報告をし、また、X代表者がXの資産を不正に流用していたので、Xはこれら不正行為によりYらとの信頼関係を損ない、Y1の賃料収入の補填という目的に反する行為を行っていたというべきである。Y1がXに対し本件契約を期間満了により解消し、更新しないと判断したことについては、正当な事由があるというべきであり、委託先の選択の自由を有していないY3がY1の意向を受けて本件契約を更新しないことについては正当な事由があるというべきである。

3 まとめ

本件は事案としてはやや特殊であるが、管理に関する判例が少ないので取り上げた。

本判決のポイントは、第一に、契約書に期間の定めがあり、自動更新条項がないものの、契約の締結された経緯や実際の運用に照らし、本件契約は更新が予定されていたものと認定した点である。

第二に、継続的契約の解消については、期間の定めのある継続的売買契約を期間満了時に解消することについて、相当の理由及び予告を必要とすると解するのが通説であるが、ここにいう相当の理由とは、例えば、解消者の営業政策の変更、経済状況や市場状況の変化等も含むと解しうる場合もあるとする見解がある（中田裕康「継続的売買の解消」有斐閣）。本判決でも本件契約の被解消者の不正行為のほか、解消者の営業政策の変更が考慮されているのは注目すべき点である。

（研究理事・調査研究部長）