

最近の判例から (4)

建物賃貸借契約の締結に至らなかった場合において、 契約締結上の過失が認められた事例

(東京高判 平14・3・13 判タ1136-195) 青山 節夫

建物の賃借を希望した者が、媒介業者との間で賃貸借の交渉を行ったが、結局、建物賃貸借契約の締結に至らなかった場合に、貸主に契約締結上の過失があるとして損害賠償請求が認められた事例（東京高裁平成14年3月13日判決 控訴棄却（主位的請求）、一部認容（予備的請求）、確定 判例タイムズ1136号195頁）

1 事案の概要

Yは、平成11年7月ころ、事務所などとして賃貸する目的で建物（以下「本件建物」という。）の建築計画を具体化し、不動産会社Aに対し、入居する賃借人の募集及び賃貸借契約締結の媒介を依頼した。Aは、家庭教師の派遣や学習塾の経営などを業としていたXに対し、本件建物内の貸室（以下「本件貸室」という。）を賃借するよう勧誘した。これに対し、Xは、事務所などとして賃借したいとの意向を示した。

Yは、平成11年11月、Aとの間で、本件建物の完成引渡しの時期を平成12年2月末と約定して本件建物の工事請負契約を締結し、建築工事に着手した。

Aは、平成12年1月上旬ころ、それまでの交渉結果に基づき、賃貸借契約の案（月額賃料平均坪単価5,000円）を作成し、XとYの双方に届けた。

Xは、要望どおりの内容で本件貸室を賃借できるものと考え、同月下旬ころ、Aに対し、

コンセントの位置、電灯の数及び位置並びに電話線の位置などを指定し、Aはこの指定どおりの工事をした。また、Xは、Aに対し、看板取付金具の設置位置の変更を求め、Xが費用を負担して依頼した業者が同月下旬ころその工事を行った。このようなXの賃貸借に向けての準備行為に対し、Yは格別異議を述べなかった。

平成12年1月下旬ころ、Yに対し、他の団体から本件建物のすべての部屋を一括して賃借したいとの申入れがあった。Yは、これに応じ、同年2月上旬、この団体に本件建物を一括して賃貸することを決め、そのころ、Xに対し、本件貸室を賃借しない旨を伝えた。そして、Yは、同年3月末、上記団体との間で本件建物の賃貸借契約を締結した。なお、この賃料は、平均坪単価を6,500円とするものであった。また、本件建物は、同月初めころ完成し、AからYに対し引き渡された。

Xは、平成12年1月上旬ころまでに本件貸室の賃貸借契約が締結されたとして、債務不履行による損害賠償請求権に基づき、Yに対し損害賠償を求めて提訴した。一審はXの請求を棄却したため、控訴に及んだ。控訴審において、Xは、賃貸借契約の締結にまで至らなかったとしても、Yには契約締結上の過失があるとして、予備的に損害賠償請求を追加した。

2 判決の要旨

高等裁判所は次のように判示してXの主位的要求を棄却したが、予備的請求のうち50万円の支払を認容した。

- (1) X Y双方は、いずれも、賃貸借契約書を作成して賃貸借契約を締結するとの認識の下に、Xの要望を記載した書面の授受、賃貸借契約の案の検討などにより契約内容を順次詰めていたものと認められるが、結局、賃貸借契約書の作成にまで至らなかったであり、また、Xが要望する坪単価5,000円の賃料額についても、YがAに不満を述べていたことからすれば、Yがこれに同意したと認めることも困難である。そうすると、YがXの書面による要望や賃貸借契約の案の許否について明確な意思を表示しなかったり、Xの上記賃貸借の準備行為に異議を述べなかつたりしたことから、XとYとの間に賃貸借契約が締結されたものと推認するには足りず、他に、これを認めるに足りる証拠は存在しない。
- (2) 契約は、成立しなければ、当事者間に何らの債権債務関係も生じないものであるが、契約成立に向けた交渉の結果、当事者の一方が相手方に対し契約の成立についての強い信頼を与えたにもかかわらず、この信頼を裏切って契約交渉を一方的に打ち切った場合は、信義則上、一種の契約上の責任として、相手方が被った信頼利益の侵害による損害を賠償するのが公平に適するものというべきである。
- (3) Xは、要望どおりの内容で本件貸室を賃借できるものと信じ、賃貸借契約締結の具体的な準備を進行させていた。ところが、Yは、他により有利な条件で契約できる賃借希望者が出現したことから、本件建物が完成する直前に至って、突然、賃貸借契約

締結に向けてのXとの交渉を一方的に打ち切ったものである。

このような事実関係からすれば、Yには、信義則上、一種の契約上の責任として、Xが賃貸借契約が締結されるものと信じたために被った信頼利益の侵害による損害を賠償すべき責任があるものというべきである。

- (4) Xの被った損害額を検討すると、Xは、賃貸借契約が締結されるものと信じたため、従業員に対し、Aとの打合せをさせたばかりでなく、社内で協議するための文書を作成させた上でその協議を行わせ、看板業者との打合せやその注文をさせるなどし、これらの労務費を負担したことがうかがわれ、これらは、Xの信頼利益の侵害による損害と認められる。しかし、上記損害の性質からすると、その額の立証は極めて困難というべきであるから、本件口頭弁論の全趣旨及び証拠調べの結果に基づいて、上記の損害を50万円と認めるのが相当である。

3 まとめ

裁判所は信義則上、一種の契約上の責任として、Xが賃貸借契約が締結されるものと信じたために被った信頼利益の侵害による損害を賠償すべき責任があるとして、貸主側の契約締結上の過失を認めた。実務にあたっては、取引の当事者に対し、契約締結前の交渉過程においても権利義務の曖昧な状況を回避する注意が必要である。