

最近の判例から

賃料保証を前提とする事業受託契約と
契約締結上の過失

(東京地判 平七・九・七)

橋本 行雄

事業用オフィスビルを新築し、賃料の保証を行うとの事業受託契約締結に向けて、交渉がなされたが、未だ調印には至っていないとして契約の成立が否定され、また、その契約準備段階における信義則上の義務違反も認められなるとされた事例(東京地裁平成七年九月七日判決 控訴 判例タイムズ九〇六号 二五四頁)

一 事案の概要

原告Xは、池袋の所有地の有効活用を図るため、平成三年二月、大手ハウスメーカーYに検討を依頼したところ、Yは、事業用オフィスビルを新築し、Yグループが坪当たり二万円程度の賃料保証で一括借受して第三者に転貸する、サブリース方式を提案した。

同年五月、XはYの同意を得て新築ビルの建築設計を設計事務所Aに請け負わせ、併行してXY間で、基本合意書と保証賃料額につ

いての確認書等について交渉したが、調印には至らなかった。

同年一〇月、YはAの設計図面に基づき保証賃料は坪当たり一万六、二〇〇円になると説明し、確認書について「坪あたり一万八、〇〇〇円を目標とする」旨の原案を提出したが、Xは「を目標」の削除を求め、調印には至らなかった。

その後、引き続き検討・交渉がなされるなか、平成四年三月、Yの紹介で信託銀行Bから総額六億九、〇〇〇万円の融資の分割実行として九、〇〇〇万円がXに融資され(その際、Yは、Bの求めに応じ賃料保証額坪当たり一万六、〇〇〇円とする賃貸借契約書を融資審査のため提出しているが、XYの押印はない)。また、同年四月にはXにより新築工事の標識が設置され、XとYらが近隣への新築工事の挨拶回りを行なった。

しかし、翌五月、Yは賃料保証ができなく

なったとしたため、結局、Xの事業用オフィスビル新築計画は頓挫した。

Xは、Yに対し、賃料保証契約が成立していたとしてその債務不履行による損害賠償及び契約準備段階における信義則上の義務違反による損害賠償を求めた。

Yは、契約は成立しておらず、信義則上の義務違反はないと主張した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は、

(1) 本件契約が成立したとのXの主張については、

① XY間で、基本合意書及び確認書について何度もやりとりがなされているが調印されておらず、賃料保証の金額・方式・当事者等の重要事項が確定していないから、三月二四日時点では未だ契約が成立しておらず、

② また、Bへの賃貸借契約書の提出は、当事者の押印もなく、融資審査のための参考資料として作成・提出されたもので、これをもって本件契約が成立したとはいえないとし、

(2) 契約準備段階における信義則上の義務違反の主張については、Yの本件事業計画からの撤退のしかたには、いささか誠実さを欠くとの批判は免れない面があるが、Yは

保証賃料額を変更せざるを得ない状況になる
 度ごとに、その旨をXに伝えており、Yが賃
 料保証できなくなつたとして事業計画から撤
 退し、本件契約が成立しなかつたからとい
 つて、直ちに契約関係を支配すべき信義則に違
 反するものと認めることはできないとして、
 (3) Xの請求を棄却した。

三 まとめ

本件は、X・Y間で約一年余り交渉を続けて
 来たが、X・Yとも「互いに一方的に拘束され
 ることを嫌い、細部まで確定して最終的な契
 約締結（契約書の押印）の段階に至るまでフ
 リーハンドの権利を留保しておこう」として、
 契約の締結に至らなかつたものである。

契約の成立が認められなかつたのは、当然
 であろう。

しかし、Yは、Bの融資にあたって、押印
 していないとはいへ賃貸借契約書をBに提出
 しており、また、Xらとともに近隣に新築工
 事の挨拶もしている。

判旨は、「直ちに信義則に違反するものと認
 めることはできない」というが、これらのY
 の行為に対する評価が必要と思われる。
 控訴審の判断が注目されるところである。

（調査研究部調査役）

最近の判例から

中古住宅の雨漏り等に関する
 瑕疵担保責任と媒介業者の注意義務

（札幌地判 平八・五・二七）

松尾 光章

中古住宅の売主が、雨漏りのあることを知
 りながら、媒介業者及び買主に秘して、「雨漏
 りは発見していない」として売り渡した場合、
 売主は瑕疵担保責任期間を経過していても、
 その瑕疵担保責任を免れることができないと
 されたのに対し、媒介業者については、雨漏
 りの有無について特段の調査をしていなく
 も、注意義務違反があるとはいえない、とさ
 れた事例である（札幌地裁平成八年五月二七
 日判決 確定 判例集未登載）。

一 事案の概要

買主Xは、平成五年七月二四日業者Y2の
 媒介で、売主Y1と、札幌の土地付中古住宅
 （築六年）を六、四五〇万円で購入する旨売
 買契約を締結し、代金を完済して、同年九月
 二八日引渡しを受けた。

本件売買契約には、瑕疵担保責任の存続期

間を引渡し後二カ月とする特約が付されてい
 た。

引渡の約三カ月後の同年一二月末、二階和
 室床の間付近から雨漏りがあり、調べてみる
 と、同室の鴨居や壁面に濃いしみがあり、屋
 根の笠木部分に補修の形跡があった。

また、引渡当初から水道から赤水が出たが、
 Xは特に不便を感じなかつたため、雨漏りに
 気付くまでそのクレームはつけなかつた。

さらに、二階のストープ排気筒の高さは、
 バルコニーの床面からの二〇cmの高さで低か
 った（もつとも、積雪地であるが、定期的
 に除雪を行う限り、二階ストープの使用に影
 響はない）。

Xは、①本件建物には、雨漏り、水道の赤
 水、二階ストープ排気筒の高さに隠れた瑕疵
 があるから、Y1及びY2は瑕疵担保責任が
 あり、②Y2は、瑕疵の調査告知義務を怠つ