

ずるのがもつともだと思われる場合、すなわち第三者が代理権があると信じたことが過失とはいえない（無過失な）場合」をいい、容易に本人について調査することができ、無権代理人に代理権のないことを知り得たにもかかわらず、かかる措置をとらず、漫然と無権代理人に代理権があると信じた場合、過失があるとするのが、判例である（最高判 昭四四・六・二四 判時五七〇一四八等）。

本判決も、同旨の判決である。
 Y₂にとっては、酷な結果であるが、Y₂は、別途Aに対して、損害賠償を求めることができるとする。

最近の判例から

契約準備段階の信義則上の義務違反

（東京地判 平八・一二・二六 判時一六一七一九九）伊藤 隆之

土地付リゾートマンションの売買に関する基本協定締結後、売主が開発許可及び建築確認を得たのに、買主が国土法の届出手続に協力せず、売買契約に至らなかったため、売主が買主に対し損害賠償を求めた事案において、買主には、契約準備段階にある当事者として信義則上の義務違反行為があり、不法行為による損害賠償責任を負うとされた事例。

（東京地裁 平成八年十二月二六日判決 判例時報 一六一七号九九頁）

一 事案の概要

売主Xと買主業者Yは、平成二年一月三日、Xが鬼怒川の土地（市街化区域、商業地域、国立公園特別地域内）に分譲リゾートマンション一六九戸を建築し、Yがこれを買取り、分譲することを目的として、基本協定を締結した。

同基本協定においては、①開発許可は平成三年五月二〇日を目処に、また、建築確認は、同年六月三日を目処に、XがYの同意を得て取得するが、Xの責めによらざる事由により開発許可及び建築確認が当初より遅延したときは、XとYは協議の上限を延長することができる、②同手続完了後、XとYは、国土法二三条の届出手続を協力して行い、③不勧告通知後売買契約（売買代金五八億三、五六六万円。売買契約締結時二〇億五、八四七万円、建築代金支払時三七億七、七一九万円を支払う。）を締結し、Xは建物工事に着手する、等と約定されていた。

Xは、平成三年二月町に対し事前協議の申請をし、同年九月県に対し開発行為の許可申請をしたが、町、県、環境庁及び林野庁の四者の意見調整と、開発許可申請の前提となる土地の更地化に手間取って、開発許可の取得

は平成四年三月二五日、また、建築確認の取得は同年七月八日となった。しかし、Xは、この間Yに対しその事情を説明していた。

Xは、基本協定に基づき、Yに対し、国土法二三条の届出手続の協力を求めたが、Yは、これに応せず、平成五年二月一〇日、Xに対し、事情変更を理由に売買契約の締結を拒否する旨通告した。

Xは、Yに対し、Yの信義則上の義務違反を理由として、開発許可申請手続費用等について、損害賠償を求めた。

Yは、本件基本協定は法的拘束力がなく、かつ、Yの撤退はYの責めに帰することのできない事由によるものであって、信義則上の義務違反はない等と主張した。

なお、Xは、平成六年九月、本件土地の一部を、A健保組合に約六億五千万円で売却した。

二 判決の要旨

これに対して、裁判所は次のような判断を下した。

(1) 本件基本協定は、開発許可および建築確認を取得し、国土法二三条の届出手続後、不催告通知が出ることを前提に、改めて土地建物に関する売買契約を締結することを目的として、売買契約締結の準備段階にお

いてされた合意であり、

(2) 本件基本協定の成立によりXとYの間には本契約の締結に向けた緊密な関係を生じ、その後、開発許可及び建築確認の段階まで進んでいる以上、特段の事情がない限り、本契約が成立するとの合理的な期待を抱かせるに至ったというべきであり、これを一方的に拒否することは、契約準備段階にある当事者として信義則上の義務違反に当たるところ、

(3) Yが国土法二三条の届出手続を拒否したのは、バブル経済の崩壊によるリゾートマンション市況の悪化が理由と認められるが、Yは基本協定締結の際これらの事情を総合的に検討したはずであり、かつ、本件基本協定には期限延長の約定もあるのであるから、これを一方的に拒否することは、正当視すべき理由がなく、Yには信義則上の義務違反行為があり、Xに対して不法行為による損害賠償責任を負うが、

(4) Xは、本件土地の一部をAに売却し、利益をあげているのであるから、損害額（開発許可申請費用及び建築確認費用六、〇三〇万円）のうち、六割を減額して、一、二、四一、二万円を支払え、とYに命じた。

三 まとめ

本件のように、マンションの専有卸しについて、基本協定を締結したが、建築確認を申請し、同確認が下りる前後に、買主がマンション市況の悪化を理由に、基本協定を破棄する事例が、バブル崩壊後、目立つようになっている（東京地判平五・一・二六 判時一四七八―一四二二、東京地判平成六・二・二四 判時一五一七―一六六、東京地判平八・三・一八 判時一五八二―一六〇等）。

いずれも、買主に契約準備段階における信義則上の義務違反があると見て、買主の損害賠償義務が認められている。本判決も、これらと同旨の判例である。判例が定着して来たといえよう。なお、これらの判例のうち、東京地判平六・一・二四 判時一五一七―一六六は、売主にも建築確認の取得が遅れた過失があるとして、二割の相殺が認められているが、売却利益による損失相殺が認められたのは、本件が初めてと思われる。（企画調整部調整第二課長）