

最近の判例から (1)

賃貸借契約の成立を予定して折衝が続けられ、賃貸人が契約の成立を信じて行動することが賃借人に容易に予想されるに至ったが、契約の成立に至らなかった場合の賃借人の過失が認められた事例

(東京高判 平20・1・31 金融・商事判例1287-28) 周藤 利一

不動産業者の一審原告が、一審被告に対し、主位的に、事務所の賃貸借契約が成立したにもかかわらず入居しなかったとして、予備的には契約締結準備段階に入ったのに正当な理由なく契約締結を拒絶したとして損害賠償を請求した事案の控訴審において、主位的請求については、賃貸借契約は成立に至っていないとし、また、予備的請求については、契約条件がほぼ確定した時点までに、一審原告が契約締結に強い期待を抱いたのは相当の理由があり、一審被告には、信義則上、その期待を故なく侵害することのないよう行動する義務があり、その注意義務違反があったとして、契約締結上の過失を認めたが、原判決には一審原告の主張を超えて損害額を認めた違法があるとして、一審原告の控訴を棄却し、一審被告の控訴を認め原判決の一部を変更した事例(東京地判 平成20年1月31日控訴棄却・原判決一部変更・確定 判タ1287-28)

1 事案の概要

平成15年4月、X(賃貸人)はY(賃借人・申込人)に対し、賃貸借条件検討申込書を交付した。Yは訴外Aとともにグループ会社(本件グループ)の一員であり、本件グループは都内に分散していた各会社の事務所を1ヵ所に統合しようとしていた。同年8月、AはXに対し、本件建物に関する貸室申込書(本件申込書)を交付した。本件申込書には、賃貸面積、賃料、共益費、敷金、契約期間、

解約・違約の条件、賃料の起算日等の記載があり、9月末日までに双方が完全に合意することが成約の条件となる旨の記載があった。9月1日、XはAに対し賃貸階を8・9階とし、本件申込書記載の条件で賃貸することを承諾する旨の承諾書を交付した。しかし、Aはこれを不服とし、受領書に押印しなかったため、さらに交渉し、11月19日、賃貸対象階を14・15階とする等契約内容の主要部分についてX、Y間で合意(本件合意)が成立した。12月、XとYは契約書の調印予定日を平成16年1月16日とすることで合意したが、XはYに賃貸するため平成15年9月より賃貸対象階の募集を停止しており、Yもその事実を知っていた。

平成16年1月16日、Yは、本件グループの会長の意向が変わったという理由で、Xに対し、賃貸借契約を結ばない旨を通知した。

XはYに対し、債務不履行を理由に賃貸借契約を解除し、①主位的に、賃貸借契約が平成15年9月1日に締結されたとし、Yの債務不履行に基づく損害金と遅延損害金として3億2,488万円余を請求し、②予備的に、Yが賃貸借契約の申込みをした後、契約締結準備段階に至っていたのに、正当な事由なく契約の締結を拒絶したとして①と同額の支払を求めた。原審が①の請求を棄却し、②の請求の一部を認容したので双方から控訴がされた。

2 判決の要旨

裁判所は次のように述べて、Xの請求の一部を認容した。

①について、本件申込書には、賃貸借契約書中の諸条件について平成15年9月末日までに双方が完全に合意することが成約の条件となる旨の記載があるところ、XとYとの間に本件建物に係る賃貸借契約が成約されるには、本件申込書記載の事項についての合意に加えてなお、賃借目的部分の具体的な特定、契約更新、期間内解約、賃料・共益費の改定、内装工事等に関する合意に至ることと、賃貸借契約書への調印が予定されていることが明らかである。ところが、平成15年9月中には賃借目的部分の具体的な特定がされることはなかったし、賃借人がAからYに変更されたのも10月以降のことであり、しかも同月を過ぎても契約書の案文について交渉を重ねていたというのであるから、Xの主張を採用することはできない。

②については、当事者双方とも本件合意によって賃貸借契約締結に当たっての重要な課題がクリアされたと考えていたこと、9月末日の本件申込書上の期限を経過しても交渉を重ね、その期間が通常の2ヵ月ないし4ヵ月を超えて5ヵ月余に及んでいること、Xが既に賃借目的部分を賃借人募集対象からはずす手続を取っており、Yがそのことを本件合意時まで承知していたこと等の事実関係に照らすと、少なくとも本件合意後においてはXが本件建物にかかる賃貸借契約が成立することについて強い期待を抱いたことには相当の理由があるというべきである、また、この期待は無理からぬものということができるから、Yとしては、この期待を故なく侵害することがないように行動する義務があるというべきである。しかし、Yは結局、賃貸借契約

を締結せず、これを締結しなかったことについて正当な理由をうかがい知る証拠はない。したがって、Yには契約準備段階における信義則上の注意義務違反があり、これによってXに生じた損害を賠償する責任があるということが出来る。

損害額については、本件合意の翌日から契約締結拒絶日までの間にXが喪失した約定予定賃料及び共益費の相当額は、訴外Bが賃借予定の部分と考慮すると控え目に見積もるべきであるとし、9,900万円を認容し、相当因果関係のある弁護士費用は1,000万円を認め、これらの額に対する民法所定の利率による遅延損害金を認めた。

3 まとめ

賃貸借契約の締結に至るまでには当事者間で様々な具体的な準備作業を行うことがあり、かかる場合には相手方に対し、契約の成立についての強い信頼を与えることになり、こうした信頼を裏切って契約交渉を一方的に打ち切った場合には相手方の被った信頼利益を賠償する責任が生じる。これは契約準備段階における信義則上の注意義務違反を問うもので、「契約締結上の過失」と呼ばれる（最三判平成19.2.27金融・商事判例1274-21ほか）。

判例上未だ必ずしも明確な要件、効果が確立されておらず、従来の判例は、賃貸人が賃借希望者との交渉途中で第三者に賃借してしまった事例で賃借希望者が出費した金額の一部を認容した東京高等裁判所平成14年3月13日判決、判タ1136号195頁など、損害を準備行為における財産的出費に限定しているように見受けられる。

しかし、本判決は、入室してくれることを期待して空けていた部分の賃料及び共益費相当額を認容した点に大きな意義がある。

(研究理事・調査研究部長)