

最近の判例から (1) – 売買契約の成立 –

作成された合意書は、売買契約締結の確定的な意思表示及びその合致がなされたとは言えないとして、 売買契約の成立が否定された事例

(東京地判 平26・12・25 ウエストロー・ジャパン) 松木 美鳥

買主が、売主との間で、売主から本件各不動産を買い受ける契約（以下「本件売買契約」という。）が成立したとして、買主が売主に対し、本件売買契約に基づき各不動産の所有権移転登記手続を求めるとともに、各不動産の現地調査に協力するよう求めた事案において、買主が主張する基本合意では売買代金が確定しておらず、その他の諸条件も合意に至っていないことを理由に、基本合意により売買契約が成立したとする買主の主張は認められないとして所有権移転登記の請求を棄却し、また調査協力の請求としては、なすべき行為が特定されているとは言い難いとして却下した事例（東京地裁 平成26年12月25日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

(1) 売主Y（被告）は、病院等を経営する医療法人で、Yは、老朽化した病棟の建替えのため、その保有する不動産を第三者に売却し、そのリースバックを受けることを希望していた。

(2) Xは、平成25年初めから、Y側との交渉を重ね、XはYに対し、平成25年12月13日付けで合意書のドラフト（以下「本件ドラフト」という。）を送付し、平成25年12月19日付けで以下の内容の合意書（以下「本件合意書」という。）を締結した。

ア 本件合意書には本件ドラフトに記載のな

かった「当事者が本取引に伴うリスク等についてそれぞれが各自の責任で判断し、相手方に依拠しないものとする」旨の条項が加わった。

イ 本件合意書別紙の「当初バリュエーション」欄には、想定グロス賃料を前提に本件各不動産の取得価額である当初バリュエーション金額は、[325] 億円以上と記載されている。

ウ 所有権移転登記手続の時期、所有権移転の時期及び代金決済日についての定めはない。

また、X及びYの独占交渉権の条項はなかった。

(3) XはYに対し、平成26年1月、不動産売買契約書のドラフトを送付した。また、XはYに対し、売買契約の主要条件を記載した書面を交付した。

(4) Yは、本件各不動産の売却について、X以外の第三者とも並行して交渉しており、平成26年2月7日時点で、X以外に4つの売却案の提示を受けていた。

(5) Yは、平成26年2月14日、Xに対し、Xは本件各不動産の買主の候補から外れたことを連絡し、同月17日には、同月18日から予定されていたXの本件各物件の現地調査の約束をキャンセルする旨連絡した。

(6) これを受け、XはYに対し、他の競合先に劣らない最高の提案をするつもりである旨メールで連絡した。

Y側はXに対し、Xとの協議を打ち切ることを決定した旨の書面を送付した。

(7) XはYに対し、本件売買契約に基づき本件各不動産の所有権移転登記手続を求めるとともに、本件各不動産の現地調査に協力するよう求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を棄却した。

(1) 本件ドラフト及び本件合意書の条項は、本件合意書別紙に記載された条件を基本として未調整の条件について今後協議・交渉した上で、正式に売買契約を締結することが予定されている内容となっていること、また、非常に高額な売買代金であるにもかかわらず、文言上その金額は確定しているとは読めないこと、所有権移転登記手続の時期等や代金決済日、表明保証責任や瑕疵担保責任等についても本件合意書においては定められていないこと等の本件合意書の内容からすると、XとY間において、本件売買契約締結の確定的な意思表示及びその合致がなされているとは言い難い。加えて、Xは本件合意書を締結した後平成26年1月のドラフト等を送付して本件売買契約の条件の検討を継続していること、Xは、本件合意書からは独占交渉権条項をあえて外したとし、実際にYはX以外にも本件各不動産の売却先の交渉を続けていたこと、さらに、YがXを本件各不動産の売却先から外したと通知した際に、Xは本件売買契約の不履行を問題とするのではなくY側にとって今後も最善の提案をするとメールで送信していることが認められるところ、これらの双方の対応は本件各不動産の売買契約の内容は定まっておらず同契約は未だ成立していなかったというYの主張に沿うといえる。

(2) 以上によれば、本件売買契約が成立して

いることを認めるに足りないから、本件売買契約に基づくXの所有権移転登記請求は理由がないから棄却する。

(3) XはYに対し、本件各不動産に係る現地調査に協力するように求めるが、Xが求めているYにおいてなされるべき行為がいかなるものかについて特定しているとは言い難い。

したがって、Xの上記訴えについては不合法として却下せざるを得ない。

3 まとめ

契約の成立要件としては特に意思表示の合致が重要であり、意思表示の合致は“申込”と“承諾”から構成される。本判決は、合意書において、売買契約の重要な申込内容である売買代金の下限値が示されているのみであり、その他当事者双方の履行期限等、必要な売買条件についても定められていない内容からすれば、XとY間において、売買契約締結の確定的な意思表示の合致があったとは到底言えず、売買契約の成立を否定した妥当な判断といえよう。

不動産売買においては、契約前に買付証明書、売渡承諾書の授受が行われることがあるが、買付証明書には、売買代金等の条件が記載されており、売主がその条件を承諾すると買主に売渡承諾書を交付することになる。

当事者双方の履行期限等売買の基本的要素についての確定的な合意が欠けている場合、買付証明書と売渡承諾書の交換だけでは売買契約の確定的意思表示があったとはいえず、売買契約の成立は否定されることから、購入する意思が確定しているのであれば、契約条件等を慎重に検討した上で、正式に売買契約の締結をすることが望まれる。

(調査研究部主任調整役)