

最近の判例から (1)－契約締結上の過失－

土地売買の協定書による売買契約の成立は否定し、買主既出の測量費用等について売主の賠償責任を認めた事例

(東京地判 平27・2・19 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

土地の売買に関する協定書を締結した買主が、同協定書の錯誤無効又は取消すとした売主に対し、主位的に売買契約は成立しているとして、予備的に契約締結上の義務違反があるとして、損害賠償を請求した事案において、売買契約の成立は否定し、同協定書に基づき買主が支出した測量費用等について、信義則上の注意義務違反による売主の賠償責任を認めた事例（東京地裁 平成27年2月19日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

原告買主Xは、平成25年5月9日頃、被告売主Y1、Y2、Y3に対し、本件土地につき総額2億8300万円等の条件を記載した買付証明書を交付した。Yらは、同年5月17日頃までに、Xに対し売買価格2億8300万円等の条件を記載した売渡承諾書を交付した。

同年5月27日、X及びYらは、上記買付証明書及び売渡承諾書に基づき、土地の売買に関する本件協定書を締結した。

しかし同年12月20日、Yらは本件土地をA社に売却した。

Xは、本件協定書に基づき、本件土地を取得し、造成して戸建住宅を販売する予定であったが、Yらの債務不履行ないし不法行為により販売不能となったとして、Yらに対し、XがB土主に支払った測量登記業務・開発設計業務代金96万6000円、及び土地の開発により得べかりし利益3293万3000円の損害賠償を求め提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は次のとおり判示し、Xが支払った測量費用等についてのみ賠償請求を認めた。

(1) 本件売買契約の成否について

本件協定書の冒頭には、「将来における本物件の売買契約の締結を目的として、次のとおり協定を締結する。」と明記されていること、さらに、「X・Yは、契約締結予定日を平成25年10月3日（中略）とする」と明記されていることからすれば、XとYらとの間で本件土地についての売買契約が成立したとは認められないことは明らかである。

(2) 契約締結上の過失責任について

① 証拠等により認められる事実

平成25年5月28日に本件土地の測量が実施されたほか、Yらは、本件協定書において平成25年7月1日までに申請するとされた生産緑地指定解除の申請を予定どおりに行った。

Y1及びY2は、本件協定を受けて、委任状のほか、公法上の土地有償譲渡届出書（Y3の署名押印がないもの。）を提出した。

Y3は、Xに対し、平成25年10月2日、不動産仲介業者から本件土地についての提示価格は最高価格でこれ以上はないとの申し出があったなどとして、本件協定書を錯誤として取り消す旨を記載した回答書を発送した。

Y1及びY2は、Xに対し、Y3が本件協定の意思表示に錯誤があったとしてこれを無効ないし取り消したこと、Y1及びY2が本件協定書に基づき本件土地をXに売却す

ることができなくなった旨などを記載した平成25年10月7日付け回答書を送付した。

Xは、上記回答書を受けて、Yらに対し、本件協定書の履行を求める旨のほか、Xによる買受価格の変更を協議する余地があることなどを記載した通知書や、売買総額を2億9800万円に変更する旨の買付証明書を発送した。

Y3は、Xに対し、平成25年10月23日付けの書面をもって、買受価格の変更には応じられない旨を通知するとともに、買付証明書を返送した。

Xは、本件協定の締結を受けて、B土木に対し、測量業務や各種申請手続を依頼し、測量登記業務・開発設計業務代金として、平成25年12月20日に96万6000円を支払った。

② 上記の認定事実に加え、前記の認定判断を踏まえると、XとYらは、本件土地の売買契約の締結に向けた交渉をし、本件協定の締結を経て、契約準備段階に入ったところ、Yらが、本件協定を受けて、本件土地の測量に協力し、生産緑地指定の解除を申請するなどしたことにより、Yらとの売買契約が締結されるとの期待をXに生じさせたものと認められるから、後に売買契約が締結されるか否かを問わず、Yらは契約が締結されるものと信じたXに財産的損害を被らせないようにする信義則上の注意義務を負うに至ったというべきである。

ところが、その後、本件協定の効力を否定し得る事由がないのに、Y3はその事由があるものと軽信して本件協定を解消する旨の意向を示し、Y1及びY2もY3に同調して、Xとの交渉を一方的に打ち切ったものと認められるから、Yらには信義則上の注意義務違反があるといえる。

③ 損害の範囲、有無及び額について

契約準備段階における信義則上の注意義務

違反を理由とする損害賠償責任において認められる損害の範囲については、その義務違反の内容等に照らし、当該契約が締結されると信じて支出した費用等（信頼利益）に限られると解するのが相当である。そうすると、Yらの契約準備段階における信義則上の注意義務違反に関しては、Xが本件土地の売買契約が締結されると信じ、測量登記業務・開発設計業務代金として支出した96万6000円が損害として認められるにとどまり、Xが主張する本件土地の開発により得べかりし利益3293万3000円については損害とは認められない。

3 まとめ

東京地判 平26・12・18 RETIO99-62等の裁判例に見られるとおり、買付証明書・売渡承諾書の授受があったとしても、それをもって売買契約が成立するものではなく、本件においても売買契約が成立したとする買主の主張は否定されている。

本件裁判所は、契約準備段階における売主側の信義則上の注意義務違反を認めたが、その損害の範囲については、当該契約が締結されると信じて支出した費用等（信頼利益）に限られるとした判断は、実務上参考になるものと思われる。

義務違反による賠償請求が一部認められた事例として、福岡高判 平7・6・29 RETIO33-41が、義務違反は認められるが損害は認められないとされた事例として、東京地判 平15・6・4 RETIO60-42が、契約締結上の義務違反が否定された事例として、東京地判 平26・12・18 RETIO99-62、最高判 平7・10・26 RETIO35-33が見られるので、あわせて参考としていただきたい。

（調査研究部主任調整役）