

最近の判例から (10) – 契約締結義務違反 –

賃貸借契約書への調印を契約直前に断われた借主の、契約成立・貸主の契約締結義務違反の主張が棄却された事例

(東京地判 平28・1・21 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

店舗賃貸借契約の締結を契約直前に貸主に断われたことから、交渉を行っていた借主が、主位的に成立した契約を貸主が不当に破棄したとして、予備的に貸主に契約締結義務違反があるとして、損害賠償を求めた事案において、その主張に理由がないとして全部棄却された事例（東京地裁 平成28年1月21日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成25年7月ころ、本件店舗の貸主Y（被告）は、仲介業者Aに本件店舗の仲介を依頼した。ところがAは、賃貸条件が礼金2か月のところ誤って1か月として募集を開始した。

平成26年4月、整復院店舗を探していた借主X（原告）は、本件店舗について、借主側仲介業者Bを通じて店舗賃貸借契約の締結に向けた交渉を開始した。

平成26年5月26日、AはBに対して、本件賃貸借契約にかかる賃貸精算書を送付するとともに、同月29日に契約締結を行いたい旨を伝えた。しかし同日、AはYより、賃貸精算書記載の礼金が、2か月のところ1か月と誤って記載されていると指摘を受け、Bを通じてXにその旨を伝えた。

平成26年5月29日、XはAに340万円余（保証金・礼金等）を振り込んだ（本件振込）。

同日、AはYに、「借主：整復院院長X、連帯保証人：X」と署名された本件賃貸借契約書を持参したところ、Yは、借主と連帯保証人が同一人物になる契約には応じられない

として、X以外の者を連帯保証人に立てるよう要求した。そこで、CがXの連帯保証人になることとなったが、Cの確定申告書はYに提出されなかった。

Yは、礼金や連帯保証人を巡る交渉が円滑に進まなかったことから、このままXと賃貸借契約を締結すれば、締結後もトラブルになることが危惧されるし、契約締結前からめめる相手とは契約したくないと考え、YはAに対してXとの契約締結を拒絶する旨を伝えた。

Aは、本件賃貸借契約を成立させることは困難と判断し、本件店舗の仲介人を辞任した。

その後、XからYに対し、Bを通じて本件店舗の賃借について打診があったが、Yは、別途依頼している仲介業者を通してほしいと伝え直接の交渉は拒絶した。

平成27年1月、Yは、別の不動産仲介業者の仲介のもとで、別の賃借人との間で本件店舗について賃貸借契約を締結した。

そこで、XはYに対し、①主位的に、平成26年5月29日の本件振込により、X・Yとの間で本件店舗を賃貸する旨の賃貸借契約が締結したにもかかわらず、Yは一方的な理由により、成立した本件賃貸借契約を破棄したとして、②予備的に、Xに対して本件賃貸借契約の締結がほぼ確実であるとの印象を与え、契約締結について強い信頼を与えたにもかかわらず、契約締結交渉を一方的に打ち切ったYには、交渉打ち切りによりXが被った損害を賠償する責任を負うとして、Xが内装工事会社に支払った工事費用97万円余、営業損害

として本件店舗で見込まれた11か月分の収入184万円余、弁護士費用28万円余、計309万円余の賠償を求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を全て棄却した。

(1) 賃貸借契約の成立について

本件賃貸借契約の契約書面には、借主欄にXの署名押印はあるが、貸主欄は白紙であり、Yの署名押印はなされていないし、仲介人欄に押捺されたAの社印にはバツ印がつけられている。

また、Xが主張する本件振込をもって契約成立の条件とすることを裏付ける契約条項も認められない。

Yは、Xとの契約締結を承諾したことを強く否定するし、仲介業者もYが署名押印を拒絶した旨供述しており、本件賃貸借契約が締結されたことを認めていない。

よって、Xの主位的請求は、理由がない。

(2) 契約締結義務違反について

本件賃貸借契約を締結するに際し、Yが礼金2か月分を要求したのは、当初からの提示条件であって契約直前に条件変更をしたものではないこと、Yは連帯保証人の資力要件を裏付ける資料を当初より要求していたこと、ところが、YがAから見せられた本件契約書面には、Xが借主かつ連帯保証人となる記載があったことから、Yは、仲介業者に対して連帯保証人を別の人物に差し替えるように指示したこと、しかし、その人物の資力証明は、Aが予定した契約締結日までに提出されなかったことが認められる。

これらによれば、Xとの契約締結交渉の経過において、Yの提示条件が満たされないことで、YがXに対して不安感を抱き、Xとの契約締結自体を白紙に戻したいと考えたとし

てもやむを得ないところである。

加えて、YがXに本件店舗の内装工事に着手することを承認したことを認める証拠はない。なお、Yが本件店舗の内覧を許したことをもって、ただちにXの内装工事着手を承認することにはならない。

これらをもとに検討すると、本件の契約準備段階を通じて、YがXに対して、本件賃貸借契約が確実に締結されるとする強い信頼を与えたとは認められないし、Yによる契約の締結拒絶が、信義則上の注意義務に違反するとは認められない。

よって、Xの予備的請求も理由がない。

3 まとめ

本件同様、賃貸借契約書の締結の前に、保証金等が振込まれたとしても、賃貸借契約が成立するものではないとした事例として、東京地判 平22・2・26 RETIO84-112（借主が保証金等を振込んだが、借主が契約締結を取り止めた）がある。

また、契約締結義務違反につき、認められた事例としては、東京高判 平20・1・31（RETIO 73-190）などが、否定された事例としては、東京地判 平7・9・7（RETIO35-35）などがある。

これらの裁判例からすれば、契約が確実に締結されるとまでの強い信頼が与えられていないにもかかわらず、契約が成立しているとか、貸主に契約締結義務違反があるとする、借主（あるいは借主側訴訟代理人弁護士）の主張に対し、その請求には理由がないとして棄却した本件判決は、当然の帰結であるように思われる。

（調査研究部主任研究員）