

承諾がなく、BがAの替え玉であることに
気付かなかったのであるから、過失があり、
不法行為責任があるとし、

(3) それぞれ連帯して、一、六八〇万円を支払
えと命じた。

三 まとめ

本件は、弁護士が本人確認の注意義務を怠
り、替え玉詐欺にあった珍しい事案である。
不動産取引において、当事者特に売主が本
人であるか否かの確認は、必ず行うべき基本
的な注意義務である。特に、初対面ときは
身分を証する書類、印鑑証明書、権利証等で
確認するとともに、自宅等に直接連絡をとつ
て、その同一性を確認することが要求される
(東京地判 昭和三四年一月一六日 判事
二二二号二九頁等)。
本件は、弁護士が替え玉から住民票と戸籍
謄本を示されただけで、本人と誤信して、そ
れ以上の確認をせず、売主代理人として署名
押印したものであり、責任が問われたのは、
当然の結論であろう。

本件判例も、この「結論は、弁護士に高度
の注意義務を課することによって弁護士一般
に対する高い社会的信頼を維持し、もって法
律専門家である弁護士を通じて契約締結手続

を円滑に実行させ、法律的紛争を迅速適正に
解決させていくという見地に照らして、やむ
を得ないものと考ええる」としている。宅建業

者についても、通用する議論であろう。
なお、本件はY2が控訴している。

(調査研究部調査役)

最近の判例から

不動産売買に係る基本協定と信義則上の義務

(東京地判 平八・三・一八 判時一五八二一六〇) 橋本 行雄

分譲マンションの専有床売買に係る基本協
定締結後に、不動産不況を理由に基本協定を
破棄し契約締結を拒否したことが、信義則上
の義務に反し、不法行為に当たるとされた事
例。(東京地判平成八年三月一八日判決 控訴
判例時報一五八二二六〇頁)

一 事案の概要

売業者Xは平成二年九月一八日、買主業
者Yと大宮のマンションの売買に関し基本協
定を締結した。

同基本協定では、①Xは、Xの所有地にY
の仕様による五階建マンションを建築し、土

地とともに合計二六億八、〇〇〇万円をYに売
り渡す。②売買契約は、建築確認が下付され、
国土法の届出から六週間経過後または不催告
通知受理後、速やかに締結する。③Yは、設
計変更、仕様の変更を行うことができるが、
Xが大宮市中高層建築物等指導基準に定める
標識を設置した後は、建物の外観形状の変更
等の近隣説明に影響する設計変更は行わない
ものとするなどが定められた。

Xは、早速Aに設計業務を発注し、平成三
年一月実施設計(意匠設計、構造設計、設備
設計)を完成させたが、Yの要望で中柱を抜
いて大幅な手直しをし、同年四月二五日には

Yと再度の設計変更のないことが合意された。
また、別途Xは、平成二年九月近隣住民に対する説明をし、建築事業計画について平成三年二月市の適合通知を得、平成三年一月開発行為の許可を得、平成三年六月二〇日建築確認を得た。

しかし、Yは、平成三年五月、業界の不況を理由に価格変更と設計変更を要求し、Xが拒否したところ、Yは同年七月一七日基本協定を破棄したい旨、書面をXに送付した。
Xは、Yに対し、契約締結準備段階にある当事者として信義に反する不法行為であるとして、損害賠償を請求した。

二 判決の要旨

これに対して裁判所は、
(1) 本件においては、Yの要望に従った建築物建築のため、Xは約八か月にわたってYと打合せをして設計作業を行い、一度完了したにもかかわらずYの意向に沿うよう大幅にやり直しをして完成させたものであり、Xはかなりの額の出費をしていること、
(2) また、同設計変更後に再度の設計変更がないことをXY間で確認していること、およびその間Xは近隣住民に対する説明、市に対する建築事業計画の適合通知申請、建

築確認申請等を行っていることからすれば、
(3) Yは、正当な理由ないし特段の事情のない限り、本件売買契約に必ずべき信義則上の義務があるが、

(4) Yには正当な理由等があるとは認められないから、Yが本件基本契約を破棄し、売買契約の締結を拒否することは、信義則敷上の義務に違反し、Xに対する不法行為になるとして、

(5) 設計報酬等四、五七五万円の支払いをYに命じた。

三 所見

不動産取引において、国土法の届出や都市計画法等の法令に基づく許可などにより契約締結時期が制限され、本契約に先立ち基本協定等が締結されるケースは少なくない。

本判決は、契約準備段階にある当事者の行為に対し、信義則上の義務を認め、これに反することは不法行為に該当するとした。最近の他の判例からもほぼ定着した見解と思われる。(東京地判平五・一・二六 判例時法一四七八号一四二頁、東京地判平六・一・二四 判例時報一五一七号六六頁等)

(調査研究部調査役)