

最近の判例から (10)

契約交渉打切りによる損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平成15・6・4 判例マスタ2003-06-04-0004) 村川 隆生

マンション用地の買受予定者であるデベロッパーから、買受にかかる社内稟議が通らず契約の締結はできないとして契約の交渉を打ち切られた土地の売主業者が、契約は成立していたとして、その債務不履行に基づく損害賠償を、予備的に信義則上の義務違反又は不法行為による損害賠償を求めた事案において、信義則違反及び不法行為は認められたものの、それに基づく損害を被ったとは認められないとして請求が棄却された事例。

(東京地判 平成15年6月4日判決 請求棄却判例マスタ2003-06-04-0004)

1 事案の概要

宅建業者Xは、自己が買受けた土地を、平成13年4月、マンションデベロッパーであるYの支店に持ち込み事業化を打診したところ、平成13年7月末までに建築確認を取得できれば前向きに検討するとの返事を受けた。そこで、Xは、建築確認が取得できるように近隣対策、電波障害事前調査、地質調査、仮設外構工事等の事前準備にとりかかった。

しかし、Yの支店では事業化に反対する意見が出て、売却ができなかった。

Xは、平成13年7月、建築確認を取得したうえで、Yの本店に本件土地の購入を持ちかけたところ、Y本店で新たな案件として検討することとなり交渉が開始された。

Xは、平成13年10月2日、Y本店に対し売却価格6億2400万円を提示したが、同月25日、

Y本店から社内稟議が通ると見込まれる6億円にならないかとの打診を受け、6億1400万円を再提示した。

Y本店は、売買代金を6億1400万円として稟議を上げることにし、同月30日、売買代金額6億1400万円と記載した「契約書(案)」と題する書面をAに送付した。

しかし、Y本店は、同年11月6日、本件土地の購入を見合わせるとの結論を出すに至り、Xに対し、その旨を伝えた。そして、同月22日、売買契約を一方的に断る文書がXに届いた。

これに対して、Xは、平成13年10月25日に売買代金を6億1400万円に減額する旨の合意が成立した、又は遅くともY本店がY本店契約書案を送付した同月30日時点で、売買契約が成立したと主張し、Yに対し、債務不履行に基づく損害賠償請求として、約定の違約金1億2280万円の支払を求めた。また、予備的請求として、契約準備段階においてY本店の言動から契約の成立が確実であると信じて契約締結のために行動し、そのために被った設計費用等として8638万円余の損害金及び不法行為に基づく同額の損害金の賠償を求めて提訴した。

2 判決の要旨

これに対し、裁判所は次のように判断を下した。

(1) 契約の成立について

- ① 平成13年10月2日に原告が売買代金額を6億2400万円と申し入れ、同月25日に被告が6億円としてほしいと申し入れたにとどまっております、原被告間に本件土地の売買代金額について合意が成立したとは認められない。
- ② また、被告が売買契約を締結するには、社内の稟議を経る必要があり、原告においてもそのことは十分認識していたと認められるから、被告が被告契約書案を送付したことをもって、土地についての売買契約が成立したとは認められない。
- (2) 信義則違反について
- ① 本来、契約自由の原則の下においては、契約交渉を行う当事者は、互いに自己の条件を主張し合い、その調整がつかないときには交渉を打ち切る自由を有している。
- ② しかしながら、契約の締結に向けた様々な準備行為を必要とする場合において、契約交渉が具体的に進展し、当事者の一方が相手方に契約締結が確実である旨信頼を与えたときは、その当事者は、信義則上、契約交渉を正当な理由なく一方的に打ち切ってはならない義務が生じ、これに違反した場合には、相手方において契約締結が確実である旨信頼したことによって被った損害を賠償すべき義務を負うというべきである。
- ③ 本件についてみると、被告本店が原告との契約交渉を打ち切ったことについては、何ら正当な理由が認められない。
- したがって、被告は、原告に対し、原告において契約締結が確実であると信頼したことによって被った損害を賠償すべき義務を負う。本件において被告が原告に対し賠償すべき損害は、原告が平成13年10月30日の時点以降、契約締結が確実であると信頼したことによって被った損害に限られる。
- ④ 地価下落による損害、土地購入代金の利

息相当額、固定資産税及び都市計画税の支出、設計費用及びマンション建築準備費用の損害は、被告が原告に対し契約締結が確実である旨の信頼を与えたことによる損害とは認められない。

(3) 不法行為責任について

- ① 被告は、原告に対し、平成13年10月30日の時点において、契約締結が確実であるとの信頼を与えたにもかかわらず、その後正当な理由なく一方的に契約交渉を打ち切ったものであり、この点につき被告は不法行為責任を負うというべきである。
- ② 被告が負うべき損害の範囲も上記と同様、本件においては、原告が損害を被ったと認めるに足りる証拠はない。

3 まとめ

本判例は、具体的な交渉の進展に対応して、「契約の成立の有無」と「契約締結の準備行為における信義則」が争点となった事案である。

本判決では、原被告間においては、本件土地についての売買契約締結に向けた交渉があったが、結局は売買契約の締結までには至らなかったとして「契約の成立」が否定された。

また、契約交渉当事者は、契約交渉を拒絶しただけでは、何らの責任をも負わないのが原則であるが、契約の交渉を開始し準備段階に入った者は、信義則の支配する緊密な関係に立つといえ、相互に相手方を害さないようにすべき信義則上の義務を負うと解されたものである。

裁判所は、買主の信義則違反・不法行為責任を認定したものの、契約締結が確実であると信頼したことによる損害はないとして損害賠償請求を否認したが、興味深い事案である。

(調査研究部調査役)