

最近の裁判例から (8)－契約締結上の過失－

予定された借地契約を締結しなかった借主に対し、契約締結上の過失があるとして、貸主に対する損害金の支払いが認容された事例

(東京地判 令3・3・24 ウエストロー・ジャパン 2021WLJPCA03248033) 田代 佳秀

中古車販売の新規出店の為、先行投資を勧誘された宅建業者が、予定された事業用定期借地権設定契約締結の準備段階にもかかわらず、合理的な理由もなく、この契約を締結しなかった事業法人に対し、契約締結上の過失があるとして、不法行為に基づき請求した賠償額の一部が認容された事例。

1 事案の概要

平成27年頃、Y（被告・中古車販売の事業法人）は、X（原告・宅建業者）に対し、自社の新規店舗を出店する為、次の事業内容（本件事業）の実施を提案し、Xの了解を得た。

- ① Xは、候補予定地（本件土地）の所有権を取得し、店舗用建物の建築が可能となるような造成工事を行い、Yを借主とする公正証書による事業用定期借地権設定契約（本件契約）を締結する。
- ② Yは、本件土地上に建物（本件建物）を建築後、Xに地代を支払う。

同年12月25日、X及びYは、本件契約の締結を目的として協議の開始に当たり、基本合意（本件合意）を締結した。その際、Xは、Yの店舗開発部長Aより、過去に提案し中途解約した例はない旨の説明を受けていた。

平成28年7月1日、X及びYは、本件建物の完成日が判明した時点において、それまでの協議により確定した条項の事前確認を目的とした合意文書（本件覚書）を締結した。

同年8月2日、Xは、本件土地の所有者らとの間において、売買契約を締結し、売買代

金2億500万円を支払った。

同月22日、Yは、Xに対し、本件覚書に基づき本件土地の敷金（1200万円）及び造成協力金（1200万円）を支払った。

平成29年3月15日、Yは、Xに対し、出店戦略の変化等に伴い、本件土地への店舗出店計画の撤回を決定したこと等を理由として、本件事業の解約を申入れ（本件解約申入れ）、本件契約を締結しなかった。

そのため、Xは、止む無く、第三者に対し、本件土地を売買代金1億9000万円で転売した。

そして、Xは、本件合意及び本件覚書の締結後、本件土地を購入し、造成工事を完了したにもかかわらず、Yが自己都合の理由で、本件解約申入れ、本件契約を締結しなかったことについて、Yに対し、契約締結上の過失があるとして主張し、不法行為に基づく損害賠償として、8878万円余等の支払を求めた。

これに対して、Yは、①Xに中途解約はあり得ない等と保証したことはなく、可能性のあることは誠実に説明した、②Xは中途解約の可能性を認識していたから、本件事業の支出による損害を被ったとしてもやむを得ない、③新規出店が困難になったことは、Yの事業運営上、やむを得ない事情である等を理由として、本件解約申入れには、信義則違反と評価される帰責性はなく、本件契約締結の準備段階において、Yに契約締結上の過失はないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

本件事業は、Yが新規出店を希望する本件土地上で中古車販売業務等を行うため、Xに先行投資をするよう勧誘したものであり、その勧誘及びその後の交渉の過程において、Yは、Xに対し、過去に中途解約して店舗から撤退した例はない等と複数回にわたって説明していた。

また、X及びYは、本件建物の完成日が明らかになった時点で公正証書により締結する予定である本件契約の内容について協議を重ね、その条項を確認しておく目的で本件覚書を締結した上、Xは、本件土地を購入し、造成工事費用を負担したものである。

一方、Yも、Xに対し、本件契約の締結に先立ち、敷金や造成協力金を支払い、自ら本件土地の代金調整や造成工事の内容決定に関与していた。そして、元々本件土地は、Yが新規店舗の開店を希望した土地で、本件契約の締結前にYが解約を申し入れること等全く想定していなかった旨をAも証言している。

こうした事情に照らせば、Xは、Yとの間で本件契約を締結することを強く期待して多額の先行投資をし、本件土地を購入し、造成工事まで開始したと認めることができる。

そして、Xが、そのような強い期待を抱いたのは、勧誘や交渉の過程におけるYの説明や本件覚書を締結するに至ったことによるものであり、そのことには合理的な理由があったというべきである。

他方、Yは、本件覚書の締結後、Xが、本件土地の購入や造成工事のために多額の先行投資をしたことを十分認識しながら、出店戦略の変化や本件土地上に建築予定の新規店舗において採算が取れなくなったという専

ら自社の営業上の理由により、本件解約申入れをしたものであり、このような経緯に鑑みると、本件解約申入れは、本件契約が成立することに関するXの合理的な期待を不当に侵害したものであると言わざるを得ない。

よって、Yには、本件契約締結の準備段階における信義則上の注意義務違反があったと認められ、Yには不法行為が成立する。

また、Xには、本件覚書以前にYが本件事業を撤退するというリスクを認識していたとは認められない。

次に、Xの損害は、逸失利益を除く7643万円余（本件土地の購入5406万円余及び転売2189万円余、従業員の旅費・宿泊費48万円余の合計）から、YのXに対する敷金返還請求権(1200万円)、造成協力金の返還請求権(1200万円)の各々について、相殺と放棄する意思表示を勘案した2400万円を控除した金額に填補した。

以上により、Yは、Xに対し、不法行為に基づき5243万円余の支払を求める限度で請求を認容し、その余の請求は棄却した。

3 まとめ

YがXの合理的な期待を裏切って本件契約を締結しなかったことは、契約締結上の過失による不法行為が成立し、Yは、これにより発生したXの損害を賠償する義務を負うとされた事案である。

そして、本件では、この不法行為と因果関係のある損害は、信頼利益のみで、履行利益（逸失利益等）を除いた内容となっている。

事業用における契約締結上の過失に当たり、損害金の支払が認容された事例の一つとして、実務における参考にしていただきたい。

(調査研究部調査役)