

隣地のビルオーナーとの「近隣建物調査実施までは建築工事を開始しない」旨の合意は成立していないとされた事例

(東京地裁 平成17・7・26 判タ1242-214)

ビルの隣接地で大型開発プロジェクトを計画する建設会社が近隣建物調査を実施するまで工事を開始しない旨合意したとして、当該ビルを所有する不動産会社がその合意の履行を求めた事案において、工事不着工の合意は成立していないとされた事例（東京地裁 平成17年7月26日判決 控訴棄却 上告不受理 判例タイムズ1242号214頁）

1 事案の概要

Xは、オフィスビル、商業施設等の開発・管理を行う会社であり、Yはいわゆる大手ゼネコンである。

本件は、X所有の土地建物に隣接する土地上において建築工事（以下「本件工事」）を計画しているYが、起工式後に行われた会議（以下「本件会議」）において、Xとの間で、工事協定及び建築協定を締結し、X所有の建物について、近隣建物調査をしなければ、建築工事を開始しないとの合意（以下「本件合意」）をしたにもかかわらず、上記各協定を締結せず、また、上記建物調査を実施しないまま、建築工事を開始したとして、Xが、Yに対し、本件合意に基づき、本件工事の中断を求めた事案である。

Xは、Yは工事計画室長の肩書きを持つAが、本件工事を開始しないで欲しいとの要望に応じたのであるから、書面化されていなくても本件合意が成立した、また、仮にAがXとの間で各種協定を締結する権限を有しなか

ったとしても、YはAに対し上記肩書きを付していたのであり、各種協定を締結する権限を授与したことを表示したというべきであるから、民法109条により、さらに、Aが本件合意をする権限がある者であると信じ、かつ信じたことに正当な理由があるから、民法110条により、本件合意が成立したと主張した。

これに対してYは、Xが、工事協定及び建築協定を締結するまでは本件工事を開始しないで欲しいとの要望を出し、Yがこれを持ち帰り検討することを約したに留めたのであるから、本件合意は成立していない、また、Aは工事計画室長に過ぎず、本件合意を成立させる権限はないし、このことはXにとっても明らかであるから、民法109条及び110条は適用されない、と主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のとおり判示して、Xの請求を棄却した。

(1) 本件合意が成立したか否かにつき検討するに、認定された事実を前提とすると、原告Xは本件会議の開催を被告Yに求めるに当たって工事協定及び建築協定の締結並びに近隣建物調査の実施前に被告が本件工事に着工するのではないかと懸念を有していたこと、また、原告Xが、被告Yによる本件工事開始直後から、被告Yに対して、本件合意があったとして、その合意を求め

ていることが認められる。

- (2) しかしながら、原告Xが主張する合意は、大規模開発プロジェクトの着工時期、竣工時期に関するもので、会社の資金計画、販売政策等のプロジェクト全体の収益性に影響を及ぼす経営判断事項であり、しかるべき意思決定プロセスを経て決定されるべき事項であると解される。加えて、本件工事の開始時期を原告Xの了解という不確定な事態に委ねることとなり多大なリスクを伴う合意であり、事前に慎重な検討を要する性質のものである。
- (3) しかるところ、被告Y側のAは、工事計画室長の肩書きを持つものの、取締役ないし執行役員ではなく、同人が上記のような重要な判断を単独でなす権限を有していたものとは認められず、また、事前にそのような合意をなす権限を与えられていたこと、あるいはAが事後に原告X主張のような合意を行ったことについて権限者に対して決裁を求めたことを窺わせる証拠はない。
- (4) 以上に加えて、仮に原告X主張のような不着工合意が成立したのであれば、原告及び被告双方にとって重要な合意であることから書面化するのが通常であるにも拘らず、事後にいずれからも合意書を作成する動きもなかったことなどに照らすと、本件会議においては、被告Yは各協定書等の締結に向けて協議をしていく趣旨を述べたものに過ぎず、本件会議におけるようなやり取りをもって、明示的あるいは黙示的にも、原告X主張のような不着工合意があったものとは到底認めることは出来ないと言わなければならない。
- (5) 以上の判断は、仮に本件会議において被告の出席者が原告側出席者の発言に対してうなづくようなことがあったとしても、こ

れによって左右されるものではない。

- (6) なお、原告Xは表見代理の主張をするが、Aの肩書きが原告主張のような合意をなす権限を含まないものであることは既に述べたとおりである上に、そもそも合意自体がなされたことを認めるに足る証拠がないことからして、失当である。

3 まとめ

本件は、株式会社間で、口頭による建築工事を開始しない旨の合意が成立したかどうか争われた事案である。判決は、「着工時期をいつにするかはプロジェクト全体の収益性に影響を及ぼす経営判断事項であり、工事開発室長のAは役員ではなく工事不着工合意をなす権限を与えられておらず、かかる重要な合意を書面化する動きもなかった」のだから、不着工合意があったとは到底認められないとしてXの請求を退けた。

書面によって合意内容を確認することは、ビジネスの世界では基本的動作として一般的にはよく理解されていることだが、往々にして書面化を略すことも相互の信頼関係から起こり得ることである。本件は、事後的にでも書面化がなされていれば違う判決になった可能性もあろう。実務上の教訓として参考にするべき事例である。