

最近の判例から (4) - 契約締結上の過失 -

## 事務所賃貸借契約において、契約調印前に翻意した借主に対する貸主の損害賠償請求が棄却された事例

(東京地判 平22・2・26 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

中途解約が認められない事務所賃貸借契約で、契約が成立したのに借主が契約を解除したとして、貸主が損害賠償を請求した事案において、貸主と借主との間に賃貸借契約が成立したとは認められないとし、当事者間に信頼関係が築かれ、契約締結交渉の成熟度が高くなっており信義則上の注意義務が発生したと認めるまでには至っていなかったというべきとして、棄却された事例（東京地裁 平成22年2月26日判決 棄却 ウエストロー・ジャパン）

### 1 事案の概要

原告X（以下「X」という。）はオフィスを提供する株式会社であり、被告Y（以下「Y」という。）は弁護士法人である。

Xは、Yとの間で、平成20年9月30日から10月8日までの間に以下概要の賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という。）に向けて交渉を行った。

賃貸物件：都内A区所在aビル（以下「本件ビル」という。）27階の10室（以下「本件物件」という。）

契約期間：平成20年10月24日から12ヶ月間の固定契約

賃料：月額244万2千円の割引賃料

保証金：407万円

特約：期間中の中途解約は認められない。

Xが本件物件を確保するためには保証金407万円の支払いが必要であることを伝えた

ところ、Yは10月8日、Xに対して同保証金を振込んだ。同月10日に契約書調印することになったが、同日Yは契約を取りやめる旨Xに告げた。

そこでXはYに対して損害賠償請求を提起した。これに対して、YはXに対して、契約が成立していないこと、申込証拠金407万円返還拒否したことは不法行為にあたるなどとして損害賠償請求の反訴を提起した。

### 2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Xの請求及びYの反訴請求いずれも棄却した。

●争点1（賃貸借契約が成立したか否か。）

(1) 確かに、Xは、平成20年10月8日のYからの407万円の送金によって、本件賃貸借契約が成立したとの認識であったと考えられる。

(2) しかし、賃貸借契約については、いったん契約が締結されるとその関係が一定期間継続していくものであり、特に、正規賃料が月額407万円であること、12か月間の固定契約で中途解約が認められないことなど、重要かつ責任重大な内容が規定されている。このような契約については、成立に関して、XとYとの間の強固な合意があったと認められる場合にして初めて成立するものと解すべきである。

ところで、XからYに対しては、見積書（以下「本件見積書」という。）が交付された

が事前に本件賃貸借契約書やその案がYへ示されたことはなく、Yは本件賃貸借契約書に署名捺印をしなかった。また、Xからの書面には本件物件確保には契約書に署名の上、初期契約金の支払いが必要であると記載されており、保証金は初期契約金の一部に過ぎず、Yによる保証金407万円の送金が本件賃貸借契約締結の意思表示であったとは認めがたい。

(3) 従って、Yには、本件賃貸借契約を締結する意思も行為もなかったと言わざるを得ず、X Y間で本件賃貸借契約を成立させるとの強固な合意があったとは認められない。

●争点2 (Yに契約締結上の過失があるか。)

(1) 確かに、XとYとの間の平成20年9月30日から同年10月10日までの本件物件の賃貸借についての交渉の経過や、XとYの具体的言動をみると、本件賃貸借契約の成立へ向けてXとYの間では、信頼関係が築かれつつあったといえなくもない。

(2) しかし、Xの事業や営業方法のあり方、本件見積書の有効期限が2週間という短期間で設定されていたこと、YがXに対して他の物件も検討していることを明らかにしていたことなどから、X Y間に信頼関係が築かれ、契約締結交渉の成熟度が高くなっており、信義則上の注意義務が発生したと認めるまでには至っていなかったものであり、Yが本件賃貸借契約の締結を一方的に拒絶したとしても、Yには契約締結上の過失が認められない。

●争点3 (Yの反訴請求：407万円の返還請求の可否／Xによる不法行為の成否)

(1) YがXに対し407万円を送金したとき、X Y間で、本件物件を一時押さえ、あるいは、仮押さえするためであるとの合意があったとは認められず、本件賃貸借契約が成立しなかった場合、407万円が返還されるとの合意は少なくともなかったというべきである。

(2) 問題は、407万円について、XがYに返還せずに保持していることが法律上の原因がないと評価されるべきか否かである。

本件において、X Y間では、保証金407万円が送金されることで、本件物件が確保されるという合意があったものと認めるべきである。そして、Xの事業や営業方法のあり方に即して、Xは、Yのために本件物件を確保したといえることができる。

保証金407万円は低額とはいえないが、X Y間で、それを返還しないとの合意が無かったとまではいい切れず、本件賃貸借契約が成立しない場合でも、XがYに対して保証金407万円を返還せずに保持していることが極めて不当で公序良俗に反するとは認められず、Xの利得が法律上の原因がないと評価することはできないというべきである。

(3) 以上から、Yは、Xに対し、不当利得返還請求権に基づき407万円の返還を請求することはできない。

(4) また、本訴提起について著しく相当性を欠くものとはいえず、本訴提起は違法ではなく、不法行為が成立することはない。

### 3 まとめ

事務所賃貸借契約において、借主が保証金を支払い契約書締結前に解約した場合に契約成立となるかが争われ、契約の成立及び貸主の損害賠償請求が否認されたものである。

本件では借主の「契約締結上の過失」までは認められないとされたが、同種事案で、過失が認められたケースもあり（貸主側の過失RETIO No58東京高判H14.3.13／借主側の過失RETIO No66東京地判H18.7.7／借主側の過失RETIO No73 東京高判 H20.1.31）、併せて実務上の参考になるとと思われる。