

最近の裁判例から (1) – 売買契約交渉の破棄 –**契約交渉の継続を困難にする事情があったとして、売買契約交渉の破棄が不法行為には当たらないと判断された事例**

(東京地判 令 5・3・10 判例秘書 L07830362) 西崎 哲太郎

賃借中の不動産の買受け交渉中に他者に売却されてしまったために他者からの買い戻しに過大な支出を余儀なくされたとして、買主が売主に損害賠償請求した事案において、買主には当事者間の信頼関係を損ない、契約交渉の継続を困難にする帰責事由があり、売主による契約交渉破棄が不法行為には当たらないとして、買主の請求を棄却した事例。

1 事案の概要

X（原告・個人）は、老朽化した木造建物（以下、「本件物件」という。）を貸主Aから20年来賃借し、1階で中華料理店を営み、2階で居住していたが、平成28年4月以降、Aが修繕義務を果たしていないと主張して、月額10万円の賃料を2年近く滞納していた。

Xへの対応に悩んだAは、宅建業者Y（被告）に本件物件の買取りを依頼し、平成30年3月17日、AとYは、売買代金700万円で売買契約を締結した。なお、特約事項として、本件契約が第三者のためにする契約であり、Yが指定する者に直接所有権移転登記する旨が定められた。

Yは、同年4月3日、Xに対し、本件物件をAから買い受け、未払賃料及び将来賃料一切の債権も譲り受けた旨を通知したうえで、本件物件を立退きするか、Xによる買取りをするか検討して欲しいと提案した。

協議の結果、XとYは、同年5月、本件物件を1200万円で売買することで口頭合意した。この際、Yは、Xの支払能力に不安をも

ったことから、売買契約前に金融機関の事前審査を受けることを求めた。一方、Xは、本物件を購入契約した後は、これまでの滞納賃料や最終決済までの賃料は支払わなくてよいことにして欲しいとYに要求した（ただし、これについてYは応諾しなかった。）。

同年8月、XはYに対し、Yが正当な売主であるのか不安であるといって、正式に売買契約を締結する前にAからYへの所有権移転登記をすることを求めた。これに対して、Yは、仮登記であれば応じる旨を提案し、Xの承諾を得た。しかし、同年9月、Yが仮登記手続完了を報告したところ、Xは上記承諾を反故にして本登記を強く求めた。

なお、Xは8月から10月にかけて金融機関に2回ほど相談に行ったものの、正式な融資申込が行われて審査が進んだといえる段階のものではなかった。

Yは、Xに対して本件物件の売却を進めることは困難であると考えようになり、レインズに登録のうえ、10月17日付で宅建業者Bに1650万円で売却した。

本件物件を買い受けたBは、Xに建物明け渡しを求める訴訟を提起した結果、Xが本件物件を2200万円で購入する和解が成立した。

結果的に本件物件をYとの合意金額より1000万円も高く買い取ることになったXは、Yが売買契約交渉中に交渉を破棄して第三者に本件物件を売却したことが不法行為に該当するとして、本件物件の取得に要した過分の出費1000万円に慰謝料・弁護士費用を加えた

1430万円をYに求める本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は次のように判示してXの請求を棄却した。(控訴審も棄却)

当事者間において、契約締結交渉が行われている場合、当事者双方は、互いに信義則に従い、誠実に交渉すべき義務を負うのであって、一方当事者は、適時適切に情報を提供し、相手方が予測できないような損害を被ることがないように配慮すべき義務があり、この義務違反は不法行為となるというべきである。

さらに、契約交渉が、契約内容が具体化されるなど交渉が進展する段階を越え、契約内容の具体的事項が定められて契約締結が間近に迫ったような、成熟した段階に至れば、契約交渉を継続することを困難にするような正当な事由があると認められる場合でなければ、契約締結を拒否することは許されず、契約交渉破棄が不法行為となるというべきである。

しかし、本件においては、Xが、本件物件の本登記手続を行い、Y名義とすることを求め、それに対してYが折衷案として仮登記手続を提案し、Xの承諾を得たものと認められる。そして、Yが仮登記手続をした上で、Xに報告したところ、Xは上記の承諾を反故にして、改めて本登記手続を求めたというのである。確かに、原告が仮登記手続と本登記手続の違いについて十分認識していなかったため、改めて本登記手続を求めた可能性もないではないが、Yからすれば、Xが一旦承認したものを翻したこととなり、また、本登記手続を行うか否かを巡って、売買契約の交渉が進まなくなるものであるから、これは、当事者間の信頼関係を損ない、契約交渉の継続を困難にするものであるといわざるを得ない。

また、Yは、平成30年7月頃にはXにロー

ンの事前審査を求めていたにもかかわらず、Xが金融機関に資料を示して具体的な融資相談を行ったのは平成30年10月12日に至ってのことであったが、これは、XとYとの間の交渉の経過に照らし、遅きに失したものといわざるを得ず、Xが速やかにローンの事前審査を行わなかったことについても、当事者間の信頼関係を損なうものとして、契約交渉を継続することを困難にするような正当な事由となり得るものであると解される。

したがって、本件で認められる契約交渉の経過等を考慮すると、Xには、契約交渉を継続することを困難にするような正当な事由の存在が認められるといえ、Yにおいて契約交渉を打ち切ったとしても、それをもって不法行為となるとはいえないと解すべきである。

3 まとめ

本事案は、売買契約の成立が確実と言えるまでには契約交渉が成熟していない段階であり、更に、買主には当事者間の信頼関係を損ない、契約交渉の継続を困難にする帰責事由があったとして、売主による売買契約交渉の破棄が不法行為に当たることはないとしたものであり、事案の経緯からいっても当然の帰結であろう。

(調査研究部上席調整役)