

最近の裁判例から (7)－契約締結義務違反－**土地賃貸借に係る覚書締結後に契約締結を拒絶した土地所有者に対する賃借予定者による支払済み設計料等の請求が認容された事例**

(東京地判 令 4・1・28 2022WLJPCA01288007) 葉山 隆

事業用定期借地権設定に係る覚書を締結した後に、土地所有者（賃貸予定者）が当該覚書に基づく契約の締結を拒んだことから、賃借予定者が土地所有者に対し、建築予定建物に係る支出済みの地質調査・設計費用と逸失利益の支払いを求めた事案において、地質調査・設計費用の請求は認容された一方、逸失利益の請求は棄却された事例

1 事案の概要

平成30年10月上旬、東京都内の時間貸駐車場として利用されていた土地（本物件）を見かけたX（原告・宅建業者）は、その所有者であるY1（被告・法人、代表者：Y2）に、その売却を持ちかけるためにY1の事務所を往訪した。これに対応したY1の従業員Y3は、売却意向はないが、現行賃料（月額110万円）を上回る条件で賃貸できる話であれば検討の余地がある旨をXに回答した。

その後、数回の面談が両者で行われた後、XはY3に対して、本物件について商業施設建築を前提に「定期借地、月額地代:170万円、敷金:510万円、期間:30年」等とする賃借条件を提示し、これと同条件の「土地利用承諾書」（以下「本件承諾書」）の提出を求めた。これに対してY3は、Y2の了解を得る必要があるとしてこれを一旦預かった後、数日後にその了解を得た旨をXに連絡し、同年11月、Y1とY2の記名とY1の実印押捺がされた本件承諾書をXに手交した。

平成31年1月、協議が続けられていた残存

杭撤去費用について、Xの負担とすることで両者は合意し、Xは、その他の条件は本件承諾書と同内容とする「事業用土地賃貸借の合意書」（以下「本件合意書」）をY3に提示し、その締結を求めたところ、数日後にY3から、Y2の了解が得られた旨の連絡がXにあった後、XとY1の間で本件合意書が締結された。

同年2月、XとY1の間で、賃貸条件を本件合意書と同内容とし、同年8月までに公正証書による事業用定期借地権設定契約（本件契約）を締結する旨が定められた「事業用定期借地権設定の覚書」（以下「本件覚書」）が締結された。

その後Xは、建物新築のために設計監理業務等を委託し、その費用（計127万円余）を支払うとともに、同年4月に、ドラックストアAから「月額賃料:400万円、契約期間:20年」等とする建築予定建物への出店申込を得た。

同年7月、Y3はXに対して、Y2が熟慮した結果、本件契約締結を見送ることとした旨の連絡を入れたところ、XはYらに対して、複数回にわたり、契約締結を拒んだ場合には損害賠償請求をする可能性がある旨の申入れとともに翻意を求めたものの、本件覚書締結等は、Y1とY2が関知しないところで何ら権限のないY3が独断で行ったものであり、Y1に本件契約の締結義務はない等としてこれに応じなかった。同年10月、これを受けてXは、①主位的にはY1に対して、本件覚書の債務不履行により、②予備的に、Y3は権限なく本件覚書を締結し、Y2は社印の管理

に重大な過失があったとして、Yらに対し、支出済の設計監理業務等と、Aから収受見込であった賃料から建築工事費等の見込まれた経費を控除した金額の一部として3億129万円余りの支払いを求めて本件訴訟を提起した。

2 判決の要旨

裁判所は、概要次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(本件覚書の法的性質について)

事業用定期借地権設定を目的とする契約は、公正証書によってしなければならない(借地借家法23条3項)ため、契約の締結に当たっては、あらかじめ当事者間において公正証書に記載すべき事項を細部にわたる具体的文言も含め確定しておく必要があり、ほぼそのままの内容で公正証書に記載することを想定した最終案を「覚書」等の名称で书面化することが多いものと考えられる。本件覚書もその性格であり、契約ではない以上、Y1はXに対して本物件の引渡義務を負うとは言えないものの、Y1は本件契約の締結義務を負う。(本件覚書の効力について)

Yらは、本件覚書の締結がY3の無権代表行為・錯誤により、またはY1の取締役会決議を得ていないことから、無効である等と主張するが、交渉経緯等に照らせば、Y2の了承の下締結されたものであり、Xは取締役会決議がされていないことに善意・無過失であること等から、その締結は有効と言える。

また、その締結が有効である以上、Y2とY3の共同不法行為の成否については判断を要しない。

(Y1の債務不履行責任について)

本件覚書において、Y1は本件契約を締結する義務を負ったが、Y1から本件覚書の解約申入れに際して示された理由は、本件覚書

等やXからY3への説明内容に照らし、合理的なものとは言えない等、一方的な本件覚書の解約申出に合理的な理由は見いだせず、Y1は本件契約を締結する法的義務について債務不履行責任を負う。

(Xの損害の有無及び額)

Xには、本件契約の正当な成立の期待ないし信頼があり、支出済の設計監理費等(127万円余)はXの損害と言える。一方、本件契約は成立しておらず、建物質借予定者の出店も確定的なものと言えず、逸失利益の請求は認められない。

3 まとめ

本件は、覚書締結後に契約締結を拒絶した土地所有者は、既に契約を締結する義務を負うところにまで至っていたとして、賃借予定者による支払済費用の請求が認容され、逸失利益の請求は棄却された事例である。

契約成立前であっても、相手方に対する信義則上の義務が発生し、その違反に対する損害賠償義務が発生することはあり、本事例と同様に「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」(R3.3.24 東京地判 RETIO132-124)があり、逆に係る義務の発生が認められず「賃貸借契約書への調印を契約直前に断られた借主の、契約成立・貸主の契約締結義務違反の主張が棄却された事例」(H28.1.21 東京地判 RETIO111-84)も見られることから、併せて参考にしていきたい。

(調査研究部主任研究員)