

最近の裁判例から (1) – 契約準備段階の信義則上の義務 –

売買契約が確実に成立すると信頼を抱かせ、信義則上の義務違反があったとした主張が否定された事例

(東京地判 令4・1・26 ウエストロー・ジャパン 2022WLJPCA01268025) 西崎 哲太郎

購入申込書を提出したものの最終的に契約しなかった購入申込者に対して、売買契約が確実に成立するという信頼を抱かせた信義則上の義務違反があるとして、売却に向けて賃借人に支払った立退料相当額の損害賠償を売主が請求した事案において、売買契約が確実に成立するとの信頼を抱かせる事情があったとは認められないとして棄却した事例。

1 事案の概要

売主X（原告・個人）は、貸室3室を含む自用土地建物（以下、本物件という）を売却することとし、媒介業者A（訴外）に買主の探索を依頼した。

Aから本物件の紹介を受けたアパート建築・販売業者Y（被告）は、平成30年8月3日、購入価格1億2500万円、下記事項を条件とする購入申込書（有効期限同年8月31日）をAに提出した。

- (ア) 解体更地渡し
- (イ) 確定測量資料一式の原本交付
- (ウ) 共有物、越境物の是正、もしくは将来是正の覚書（第三者承継付きの書式）取得とその原本交付
- (エ) 買主の現地立入調査を承諾すること
- (オ) 第三者を含む占有者を排除すること
- (カ) Yの親会社の取締役会の承認

Aは、自社の媒介業務方針として、賃借人がいる物件で更地渡し条件とする媒介を行う

場合には、トラブル回避のために事前に賃借人から立ち退き合意書を取得することとしており、Xに対し、立ち退き合意書が必要であると説明した。ただし、Aは、それがAの会社方針であることをXに告げず、Yの希望であると説明した。

平成30年8月31日、YはAに対し、「①平成31年2月18日までに、本件建物の賃借人と賃貸借契約解除に関する合意書を締結し、第三者を含む占有者及び車両等の立ち退きを完了させて買主へ引き渡す、②前記条件が同期限までに完了できない場合、協議の上、引渡し日の延長または本契約の白紙解除ができるものとする」との趣旨の記載がある売買契約書の案文を送付した。

同年9月4日、YはAに、「金額面での社内承認は取れたが、役員から月内契約限定という強い指示があったので、今月内に取り纏めをお願いしたい」という旨を連絡した。

同月19日、YはAに対し、月内の営業日が残り少ない中、立ち退き合意書の取得状況が不明で売買契約書条項の調整も未済であることなどから、本件土地を購入しない会社決定となった旨を連絡した。

Xは、①Yが平成30年9月末までに契約するよう求めてきたこと、②XがYの要望に従って立ち退き合意書の取得に動いていることをYも認識していたこと、③Yは9月18日に現況測量を行っており、現況測量が行われれば売買契約が成立するのが通常であることから、Yには契約の成立に努めるべき信義則上

の注意義務違反があるとして、Xが本物件の各賃借人に同年9月19日～11月21日にかけて支払った立ち退き料総額407万円余を損害とす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。

Xは、①本件各賃借人から立ち退き合意書を取得することをYも容認していたこと、②Yは、Xが平成30年9月末日の契約成立に向けて立ち退き合意書の取得に動いていることを知っていたことから、Yは、Xが立ち退き合意書を取得すれば、本件土地の売買契約が確実に成立するとの信頼をYに抱かせたと主張する。

確かに、①Yが本件購入申込書を提出したこと、②YがAに対し、平成30年9月末日までに本件土地の売買契約の取りまとめをするよう求めたこと、③同月18日に、Yが現況測量をしたことが認められる。

しかし、①Xが、同年8月中旬頃から、本件各賃借人に立ち退きについて交渉を始めていたこと、②本件申込書の有効期限が平成30年8月31日であったことからすると、Xは、Yが本件土地を購入することが確実であると考え、Yの要望に応じて、本件各賃借人に立ち退き交渉を始めたとはいえ、Yが、Xに立ち退き合意書を取得すれば、本件土地の売買契約が確実に成立するものとの信頼を抱かせるような事情があったとは認められない。

また、現況測量により、越境物が見つかることや境界について確認が必要なこと等が生じうることも考えられ、現況測量を行う段階に至れば、売買契約が成立するのが通常であると認めるに足る証拠はない。

そして、Yは、立ち退き合意書の取得状況が不明であること、売買契約書の条項の調整

が行われていないこと、契約締結日及び決済日の調整が行われていないこと等を踏まえ、本件土地の売買契約の締結は困難であると判断したことが認められるところ、同判断が不合理であるとはいえず、本件申込書においても、本件条件が示されており、平成30年9月19日又は20日の時点において、Xが同月末日までの本件土地の売買契約の締結が確実であると考えるのが合理的な期待であるとはまではいえず、Yが契約の成立に努めるべき信義則上の義務を負うとは認められない。

よって、Yは、Xに対し、不法行為責任を負わない。

3 まとめ

契約交渉においては、交渉者はお互いに契約を締結するまでは、いつでも契約交渉を打ち切り、契約締結を断る自由があり、契約が締結されなければ債務を負担せず、契約交渉に要した費用は自らが負担し相手方に請求できないのが一般原則である。

相手方に契約が確実に締結されると過大な期待を抱かせ、その期待によって相手方が費用等を発生させることを認識していたにも拘らず、契約の締結を断った場合には、申込者が相手方に生じさせた費用等について、契約締結上の過失による賠償責任が発生する場合がある（最判昭59.9.18他）が、本件では、売買契約の条項の調整、売主面談及び売買契約締結日などの調整も未済の段階であるなど、売買契約がほぼ成立する状態にあったとはいえないものであり、Yに契約締結義務違反があるとするXの主張棄却は当然の帰結であるように思われる。

(調査研究部上席調整役)