HOKUGA 北海学園学術情報リポジトリ

| タイトル | 民事判例研究 東京地判平成28年4月14日(賃貸借契 約締結交渉の打ち切りによる損害賠償責任) |
|------|--|
| 著者 | 大滝, 哲祐; OTAKI, Tetsuhiro |
| 引用 | 北海学園大学法学研究,53(4):117-133 |
| 発行日 | 2018-03-30 |

における信義則上の義務違反を肯定した事例 高 層ビルの 建物部分の賃貸借契約の締結交渉が打ち切られた場合の 契約 準備段階

東京地裁平成二八年四月一四日判決 部棄却 (控訴)、 判例時報二三四〇号七六頁 平成二六年(ワ)

四〇一五号

損害賠償請求事件

部認

滝 哲 祐

Ι 事実の概要

運営業務等を業とする株式会社であり、 原告Xは、 商業施設等に関する開発、 被告Yは、 企画、 設計、 ウエディ 施工、

ング関連事業等を業とする株式会社である。

という X は、 から宮城県仙台市青葉区所在のビル の二九階と三〇階の各賃借部分のうち、その一部分 XがA信託銀行株式会社(以下「A信託銀行」とい 。 以 下 「本件ビル」

> X は、 、以下「本件物件」という)を賃借する予定であった。そして、 平成二四年三月ころから、本件物件のテナントリーシ

ングの勧誘を行っていた。

ところ、Yから、 四日、 Xは、七月ころ、Yに対して本件物件への出店案内をした Yと打合せを行い、本件物件への出店の検討可能性 出店の要望を受けた。そこで、 X は、 八月

タを開示するよう求められたため、本件建物のうち賃貸可能 を尋ねたところ、Yから、検討材料としてとりあえず図面 デー 北研 53 (4·117) 455

¶ て、本件物件の断面図をPDFデータにて交付した。 好 区画が記載されたテナントミキシング案をCADデータに

件レイアウト案には、

二九階と三〇階の平面図にYが予定し

一〇月三日、Yを訪れ、本件物件に関してYと面談

トミキシング案には、二九階と三〇階の賃貸可能区画が表示シング案の各データを電子メールにて送付した。そのテナンする出店申込書と各賃貸予定区画が記載されたテナントミキを行った。その後、Yに対し、本件物件への出店申込みに関

されていたほか、二九階と三〇階のうちYによる専有的な使

説が可能な共用部分が表示されていた。

のよなカンーター回りこついてはオープン型のホフイエンンでは、同月三一日、Xに対し、本件出店申込書の備考欄には、「現展望スペースはオープン本件出店申込書の備考欄には、「現展望スペースはオープン本件出店申込書の備考欄には、「現展望スペースはオープンで、同月二三日、Yと打合せをした後、出店申込書のとは、一〇月二三日、Yと打合せをした後、出店申込書の

のであった本件レイアウト案を電子メールにて交付した。本に対し、Yが作成したレイアウト案のうち同時点で最新のもイアウト案に関する話が出た。そこで、Yは、同月二日、Xイアウト案に関する話が出た。そこで、Yは、同月二日、Xのエスカレーター廻りについてはオープン型のホワイエとしのエスカレーター廻りについてはオープン型のホワイエとし

の平面図には、展望台スペース全体をセレモニーホールとしいフェンス」との記載がされているほか、三〇階の平面図には、エレベーターホールを囲む形で「ロートアイアンフェンス」との記載がされているほか、三〇階の平面図には、バンケット区画として現状の防火扉および防火壁とは異なる間取りが示されていたものの、Yの希望する区画面積をなる間取りが示されていたものの、Yの希望する区画面積をなる間取りが示されていた。二九階のていた本件物件のレイアウトが書き込まれていた。二九階のでいた本件物件のレイアウトが書き込まれていた。二九階の

その際に、バンケット区画を拡張することができるか否かにが現時点での最新版であることなどについて説明をしたが、ソは、一一月五日、Xと打合せを行い、本件レイアウト案

て使用することを想定した間取りが示されていた。

ついては確認しなかった。

Yは、一一月二二日、Yの役員会において、本件レイアウト案を元に本件物件への出店計画を説明した。同役員会でた。Yは、同日、Xに対し、Yの最終の役員会にて本件物件た。Yは、一一月二二日、Yの役員会において、本件レイアウトな、一一月二二日、Yの役員会において、本件レイアウトない。

の営業部門の責任者Bは、これまでにXとの交渉を行っ

Υ

7 (以下、「改訂レイアウト案」という)を持参し、Xとともに 本件物件の視察をする必要があると判断した。そこで、 たYの 一二月五日、本件レイアウト案を改訂したレイアウト案 担当者が不動産系の担当者であり、 営業の観点 В か はなかった。

本件物件を視察した。

シャッターを含む壁の位置をずらして区画を拡張する必要が る必要があること、の三点を指摘した。 階の展望台スペースには固定式のアイアンフェンスを設置す 専有使用することができる必要があること、③本件物件三○ |画が平面図よりも狭いため、 ・案と異なる問題点として、 同視察において、Xに対し、 ②本件物件三〇階の展望台はチャペルとしてYが ①バンケットルームとなるべ 防火壁、 本件物件が改訂レイア B は、 防火扉および防火 Y K

あった旨を報告した。 戻ってから本件物件が役員会での決議内容と異なる状況で

Y Ł

使用 要望事項を具体的に書面にてXに提出することとなった。 て再度の打合せを行った。打合せの結果、 Y Bの指摘を受け、 は 共用通路と共用使用部分との区別をするための常設 同 月一三日、 Xに対し、 一二月一〇日、 三〇階の展望台部分の Yにおいて、 本件物件に

れ

らの手続を経て、

XとYとの間では、

翌平成二五年

月一

の口 置変更を伴うバンケット区画 電子メールにて提出したが、 1 ・トアイアンフェンスの設置などについ 同要望書面には、 あ 面積拡張を要望する旨の記載 ての要望書 防火区 画 の位 面

の了解が得られたため、 ロートアイアンフェンスを設置することに関してA信託銀行 展望台スペースを挙式時に限り専用使用することや、 託銀行との間で交渉を行った。その結果、 図面を作成するなどした上で、 要望書を受領したXは、 X は、 常設のロートアイアンフェ 本件物件の所有者であるA信 同月二二日、 本件物件三〇階 Yに対し、 常設の ンス 0

契約に係る契約書案につき交渉を重ね、 定期建物賃貸借契約書 XとYは、 一一月末ころから、XとYとの間の本件賃貸借 (以下、「本件賃貸借契約書」という。 一二月二二日には

託銀行の了解を得た旨を連絡した。

としてその契約内容を確定させた。また、Xは、

一二月二〇

申請 日には、 日に、本件物件の賃貸人となるA信託銀行宛の 人欄にYの記名押 の転借人欄に、 A信託銀行に対し、 印のある転貸借承諾申 Yから記名押印をもらい、 賃借人欄にXの記名押印 -請書を提 「転貸借 同月二五

北研 53 (4·119) 457

得て、 日に本件賃貸借契約を締結することが予定されてい Y は、 ·的に間に合わない見込みとなったことから、Xの了承を 本件賃貸借契約の締結時期を翌平成二五年一月一日 一二月二五日ころ、 契約締結に関する社内手続が た。 しか かか

同月中旬以降に延期することとした。

店の とを決定した。そこで、Yは、平成二五年一月四日、Xに対 Y ケット区画の面積を拡張することが契約締結の条件であるこ の出店が中止となる可能性があることを伝えた。 バンケット区画 は、 可否を検討した結果、 一二月二八日、役員会会議において本件物件への この面積を拡張することができなければ、 A信託銀行、本件ビル管理会社、 防火区画の位置を変更してバ É

ケット区画拡張に伴う防火区 同月三一日、 よび賃貸借区画の変更について目処が立った。そこで、Xは 指定ゼネコンなど関係各社と協議を行った結果、 の報告を受けたXは、 「区画変更に関する依頼書」と題する書面を受領 Y から、 YがXおよびA信託銀行に対してバン |画の変更を依頼する旨の記載 防火区画お

こととされていた。

費用

は

Yが捻出可能な予算の範囲内にてYが負担する

これに対する訴状送達の日

の翌日である平

成二六年六月

から支払済みまで民法所定の年五分の割合による遅延損害

の過失責任に基づき、

賠償金合計九一五九万六八〇円および

れをA信託銀行に提出した。

なお、

防火区画の変更に関する

ビルの一 Χ は、 階および二八ないし三○階の区画のうち、 平成二五年一月三一日、 A信託銀行との間で、 本件物件

借契約を締結した。 張に伴い防火区画、 を含む合計一六七六・一〇平方メートルを賃貸する旨の賃貸 Xは、 平成二五年二月初旬ころまでに、 防火シャッターおよび防火扉 バンケット区 の位置を変 画拡

そして、Xは、 見込みがあると判断し、変更工事に要する費用を試算した。 け、Yは、 する技術的な部分に関する打合せをした。この打合せを受 更した場合の設計図書を作成し、Yとの間で、 同月六日に社内会議を開催し、 同月二〇日、Yに対し、Yが試算した予算の 防火区画の変更の 区画変更に関

回によって損害を被ったと主張して、 同月八日、 本件物件への出店を打ち切る旨を決定した。そこで、 範囲内にて防火区画の変更工事が可能である旨を伝えた。 Υ Xは、契約締結直前でのYによる一方的な契約申込みの撤 は、平成二五年三月七日に開催した経営会議におい Xに対し、 本件賃貸借契約の申込みを撤回した。 Yに対し、 契約締結上 Υ I て

北研 53 (4·120) 458

得るなどして対応を進め

た。

その間、

Y

· は X ……と 本件

本件賃貸借契約の締結のために、

A信託銀行の了承を

設置という三点につき、 の展望台のYによる専有使用、

初めて具体的に要望したにもかかわ

固定式のアイアンフェンスの

賃貸借契約の締結に向け打合せを進め、

……一二月二二日に

たが、

逸失賃料相当額、

テナント賃料収入相当額についての

金の支払を求めて提訴した。

は本件賃貸借契約書として契約内容を確定させていたことか

X は、

II

棄却

員会にて本件物件への出店が承認された旨を報告したことか 込書を提出し、一一月二二日にはY……がXに対してYの役 「Yは平成二四年一〇月三一日にXに対して本件出店申 Xは、Yが本件賃貸借契約を締結すると信頼し、同年内 の債務不履行責任または不法行為責任の有無に関して

二日には本件賃貸借契約書として契約内容を確定させるとと 本件賃貸借契約に係る契約書案につき交渉を重ね、 同月二五日にA信託銀行に対して本件物件に関する転 一二月二 に本件賃貸借契約の締結に至ることを目指して同月末頃から

現地視察後、Ⅹに対し、バンケット区画の拡張、本件三○階 貸借承諾申請書を提出した。また、Xは、 Y が、 同月五日 0

> でき、したがって、Yには、Xに対する関係で、契約準備段 うなXの期待は法的保護に値するものであったということが 約締結に向けた活動をしていたということができる。 ような期待を前提として、相応の費用を投じて本件賃貸借契 は相当の理由があるというべきであり、XはYに対するこの 件賃貸借契約が締結されることに対する期待を抱いたことに ような経緯に照らすと、 する転貸借承諾申請書を提出し、平成二五年二月末ころには いずれの要望も実現可能な程度にまで対応を進めた。 同月二五日にはA信託銀行に対して本件物件に関 同時点ころまで、XがYとの間で本 以上の

階における信義則上の義務違反があったといわざるを得な

い。」と判示した。 Xの損害の有無およびその額に関しては、 「YのXに対す

と判示し、 ろうと信頼したためにXが被った損害ということになる。 賠償すべき損害の範囲は、 いうXの期待を法的に保護する内容のものであるから、 る信義則上の義務は本件賃貸借契約が締結されるであろうと 完成済工事費用、 本件賃貸借契約が締結されるであ 人件費等につい ての損害を認め

北研 53 (4·121) 459

なかった ために被った損害ということはできない」と判示して、 損害は、「本件賃貸借契約が締結されるであろうと期待した

認め

\blacksquare 参照条文

民法四 一五条・民法六○一条・ 民法七〇九条

IV 研究

本判決の意義

に事例判決としての意義がある。 Yの契約準備段階における信義則上の義務違反を肯定すると 本件賃貸借契約の締結を期待することに相当の理由があり、 異なる見解を示すものではない。 る法的性質や損害賠償の範囲の問題について、 本 の交渉過程、特にXYの行為態様を比較して、XがYと ・判決は、 Yとの信頼関係を損なうものでないと判示したこと 契約交渉の 打ち切りによる損害賠償請求に関す しかし、本件賃貸借契約締 従来の判例と

判例 学説

本件では、契約交渉の打ち切りによる損害賠償の法的性質

手方が該契約が有効に成立するものと信じたことによって

と範囲が問題になったことから、 それらに関する判例と学説

判例としては、①最高裁昭和五六年一月二七日判決、(1) を検討する。 本件と同様に契約交渉の打ち切りが問題となった最高裁の 判例 2 最高

日判決、④最高裁平成二年七月五日判決、(4)

裁昭和五八年四月一九日判決、

③最高裁昭和五九年九月一八

⑤最高裁平成一八

渉開始六か月後に自らの都合により契約を結ぶに至らなかっ たりなどしたうえ、電気容量の不足を指摘し、Xが容量増加 いる契約類 契約の実現を目的とする右準備行為当事者間にすでに生じて たという事案で、 のための設計変更および施工をすることを容認しながら、交 めのスペースについて注文したり、レイアウト図の交付をし であろう。③は、マンションの購入希望者Yが、その売却予 年九月四日判決、⑥最高裁平成一九年二月二七日判決がある。 これらの最高裁判決のうち、本件と類似するのは、 (判例集未登載)) が 似の信頼関係に基づく信義則上の責任として、相 原審 「契約締結に至らない場合でも、 (東京高裁昭和五八年一一月一七日判 ③ と ⑥ 当該

製造にまで至ることを十分認識しながら……各行為に及

義則 とは否定できない。上記事実関係の下においては、 Υ 然に予測しておくべきことであったということはできる X に対し、 締結に至らない可能性が相当程度あるにもかかわらず、 な発注を受けていない以上、 なかったという事案で、「Yは、……Aから本件商品の具体的 Aが突然ゲーム機の改良要求をしたことによって締結 XがAの意向を受けて開発、 た事実関係のもとにおいては、 の……各行為の内容によれば、これによってXが本件商品 て過大な期待を抱かせ、 審 :相当である。」と判示し、 上の YからAに継続的に販売する旨の契約が、 あ きであり、 最終的に契約の締結に至らない可能性があることは、 判断は、 製造にまで至ったのは無理からぬことであったとい 注意義務違反を理由とする損害賠償責任を肯定した 本件基本契約又は四社契約が締結されることにつ 是認することができ」る、と判示した。 わ Yとしては、 ゆる信頼利益) 本件 最高裁は、 製造したゲーム機を順次Xから 最終的にXとAとの それによってXが本件商 Yの契約準備段階における信 商品の開発、 の損害賠償義務を認める 「原審の適法に確定し 製造をさせたこ 締結の 間 X b 同の契約 に至ら 品 直 ⑥ は 箭に 0 が、 当 Y 閞

> ⑥ は、 たために契約の締結に至らなかったという点が共通する。 かかわらず、 いうべきである。」と判示した。③は、Yが売買契約の交渉中 Yは、これによりXに生じた損害を賠償すべき責任を負うと 係で、契約準備段階における信義則上の注意義務違反があり んだというべきである。 具体的な要望を出し、Xができる限りそれに応じたにも 契約締結直前にもかかわらず、Aがさらなる要求をし 売買契約が成立しなかったという点が共通し、 したがって、 Y に は、 Xに対する関

明確な意思を表示しなかったばかりか、 容についての要望を示していたのに、これの許否につい の案……により賃料を坪単価五〇〇〇円とするなどの の内容についての要望を記載した書面……や本件賃貸借契約 約の締結に至らなかった事案で、「Yは、Xが本件賃貸借契約 りが問題となった近年の下級審の判例には、 本件と同じく、 主に不動産の賃貸借契約等の交渉の打ち むしろ、 ?建物賃貸借契 Xがコンセ ての

北研 53 (4·123) 461

貸借の準備行為を行ったことについて異議を述べなかっ

Xの要望どおりの内容で本件貸室を賃

借できるも

本件賃貸借契約締結の具体的な準備を進行させて

看板取付金具の設置位置変更工事を行うなどの本件賃

電灯の数及び位置並びに電話線の位置などを指

定し、

ントの位置、

め のと信じ、

X は、

ビルの入居勧誘に際し、誤った情報を提供して他の医療機関 京高裁平成一四年三月一三日判決)、⑧いわゆるメディカル が同ビルに入居確実であるとの期待を持たせたとい べき責任があるものというべきである。」と判示したもの のと信じたために被った信頼利益の侵害による損害を賠償す 0) 至って、突然、本件賃貸借契約締結に向けてのXとの交渉を 契約上の責任として、Xが本件賃貸借契約が締結されるも 方的に打ち切ったものであ」り、「Yには、信義則上、 :希望者が出現したことから、 ところが、 Y は、 他により有利な条件で契約できる賃 本件建物が完成する直前 · う事 一種 東 案

信義誠実の原則に著しく違反していることから、いわゆる契報について、正確に説明する義務を怠ったというべきであり、がディカルビルへの入居の意思決定をするにあたり、重要な情報について、虚偽の情報提供をするなどして、Xの自由なけ、大変のが結まするか否かを決定するにあたり、重要な情報について、正確に説明する義務を怠ったというべきであり、重要ながでいて、正確に説明する義務を怠ったというべきであり、本件メディカルビルに他科医療機関が入居をするにあたり、本件メディカルビルに他科医療機関が入居

Xは、本件メディカルビルに入居するか否かの意思決定

Yへの賃貸目的物の引渡しを円滑にするためであったという

締結上の

故意又は過失により、

不法行為責任を負うという

意に基づき、

病院等の建築工事に着手したが、

Yらは、

裁平成二〇年一 注意義務違反があり、 ない。したがって、 結しなかったことについて正当な理由をうかがい知る証拠は る。しかし、Yは、結局、 害することがないように行動する義務があるというべきであ きるから、Yとしては、 ことができるが、この期待は無理からぬものということがで る責任があるということができる」と判示したもの 月三一 Yには契約準備段階における信義則 日判決) これによってXに生じた損害を賠償す 信義則上、 賃貸借契約を締結せず、これを締 や、 ① X が、 Xのこの期待を故なく侵 Yらとの基本合 (東京高

物

設

計及び同建物の建築工事を行ったのは、

消費税率

談は始

始まっ

ていない段階であり、

一段階は、

契約締結

て、

第

段階

ば、

当事者の接触は

あるが、

具体的

契約成立までの段階を大きく三段階

渉の開始から契約締結

めていかざるをえないのではないかとする熟度論、

着手金の支払をしないまま、 建築工事を行うに際しては、 的であるところ、Xは、 ていたのであるから、 当事者双方とも、 に、同契約が締結されないことによって生じた損害について、 方が本件建物賃貸借予約契約を締結する義務を免れるととも 条項…… たわけではなく、 貸借予約契約の締結に向けた協議が行われることが合意され 及びYらの間では、 に基づき、損害賠償を求めた事案で、「本件基本合意では、 賃貸借予約契約を締結しないとして、 が 開設を予定していたYらに対し、 た後に本件予定建物の設計及び建築を実施するの !締結されて本件予定建物の賃料を得られることが たものの、 自然な状況であったことを考え併せると、 建築確認及び建築工事を強行し、 の各条項により、 必ず同契約が締結されるものと想定されてい 相手に賠償を請求できないことが規定され 同契約が締結されなかった場合には、 同基本合意の内容に則って、 通常であれば、 Yらの了承を得ずに本件予定建物 本件基本合意は失効し、 同工事を開始するという、 本件建築工事で定められた契約 合意違反の債務不履行等 本件建物賃貸借予約契 建物を賃借して病院等 特に本件予定建物 Xが本件予定 本件建物賃 当事者双 が合理 確実に 著し 本件 0 0

> としたも 約の締結の準備段階における過失があったとは認められない は認められない。」と判示して、Yらに本件建物賃貸借予 物賃貸借契約が締結されるであろうと信頼したためであると 行ったものと考えるのが自然であり、 変更よる建 Ŏ (東京地裁平成二八年一〇月二五日判決)、 事 費 角の増. 加を回避するため、 Yらの言動 自 から 6 本件建 判

(二) 学説

ある。

個 は、 履行の完了に至るまで段階的に成熟していくものであって、 というような截然としたものでなく、 せず、それ以後は両当事者は契約の鎖で固く 過失の問題 定の時点を境にして、それ以前はなんらの法律関係も存在 本件で問題となった契約交渉の打ち切りは、 Þ ⑦不動産売買契約に関連して、 の法律問題についてはその成熟度に応じた法的効果を認 の 一 類型とされる。 契約交渉の打ち切 契約関係の実際は、 むしろ、 、結び その端緒 契約締結 りに関 つ けら から 上 0

北研 53 (4・125) 463

④契約交

う 説^{[7} 段階であり、 方的に契約の交渉を破棄した場 の成立を信頼していたのにもかかわらず、 は予想することができない」 を持ち出す必要なく、 責任が発生して、 場合に、不法行為の要件である違法性の要件を満たし、 者の一方が意図的にあるいは積極的に契約の成立を阻止した ると分析して、この考えを基本的に肯定しつつ、 上 が 階では、 ものになり、 交渉当事者に信義則上課される義務が開示義務を中心とした 意義務を除き、 であるとする。そして、第一段階では、一般不法行為上の注(質) ぼ合意に達し、 一の責任と信義則上の責任という二元的な解決が図られてい 加わり、 [・] 切わが国の判例は、契約の不当破棄の問題を不法行為 損害賠 損害賠償の範囲は信頼利益に限られる。 ②契約の交渉が 一段階の開 特段の義務は生じない。第二段階では、 正式契約の締結日が定められるに至った段階 賠償の範囲は、 一段階は、 償の範囲は履行利益まで認められるとい 契約の不当破棄と相当因果関係にある 示義務に、 代金等を含む契約内容につい 程度に進展して、 「まさか契約が締結され 合、 履行利益、 契約成立に努めるべき義務 信義則上の注意義 当事者の一方が 信頼利益と概 相手方が契約 ①契約当事 務違反 ない その 契約 てほ لح 念

に基づく責任が発生して

(責任を負う者の帰責事由

相手

よって到達した合意にもとづく権利義務の設計がとくに重要

でない 方の と誤信したことによって被った損害に限られるとする。「信 分契約法の任 行為による処理が可能であると指摘するに止めるという説 型では、不法行為責任が認められ、 ること、 裏切ったことが帰責性の根拠であり、 頼裏切り型」 交渉の成熟は要件とされない)、効果も「締約は確実である」 契約内容が特定されていること) ないこと(「信頼の正当性」。 相手方が「締約は確実である」との誤信に陥ってもやむを得 に分けて、 ①「締約の可能性がある」と誤信させた場合、②締約が確実 実交渉義務違反型)」に分類して、このうち「誤信惹起型」は 破棄を「誤信惹起型(説明義務違反型)」と「信頼裏切り型 よって無駄になった出費であるという説、(図) ことである)、 契約が締結されるという信頼を正当な理 のに「確実である」と誤信した場合という二つの 契約締結の約束があることが要件となる。 ②の類型では、誤信を惹起・維持する行為のほ は契約の締結が確実であると信頼させ、それを 務を権利義務の設計にあると解 損害の範囲は、 具体的には、 契約交渉が破棄されたことに が要件とされ 信頼裏切り型では、 契約内容が特定してい ②契約交渉の不当 交渉が成熟して、 なく裏切 ①型では かつ交渉に 誤信 か

(務であるという説、 (34)

などがある。

為にう

務は、

契約成立へ

の期待を侵害しないように行動すべき

ごけた協力をすべき信義則上の義務が課され、

相手方の期

待を保護するために、

より積極的に契約締結

ここでの行

義務)違豆責任」の生質は、これを契め上の責務不履行責任解釈は疑問であり、したがって、「信義則上の義務(誠実交渉置づけて、その設計に要した工夫をすべて無に帰するようないて合意された権利義務から生じる責任を不法行為責任と位いて合意にも組織型契約を念頭におくならば、交渉過程にお

義務) であるという説、 債 (務不履行責任における原則 .類似した責任と解すべきであり、 違 [反責任] 勿契約交渉段階における注意義務違 の性質は、これを契約上の債務不履行責任 四一 六条) 損害賠償請求の範囲は、 を類 然推適用、 |反を理 すべ 実交渉 き

由とする損害賠償責任は不法行為責任と捉えれば

足り

Ź

る段階に至った場面では、 務等))が生じ、②契約成立への期待が確実なものと評価でき 許されないとの矛盾行為禁止 う義務 て以降は、 契約の打ち切りの場合は、 (先行行為に基づく行為義務 自己の先行行為に矛盾する態度をとることは 交渉当事者に対しては、 (禁反言 ①契約交渉が実質的 告知 の観点から、 契約成立 是正義 信義則 に開 始

一)契約交渉打ち切りの法的性質について

検討

おり、 たのは、①②④⑤の最高裁判決 と共通している。 な内容の判決は、 法行為責任であるかについて明らかにしていない。 準備段階における信義則上の義務違反があっ 本判決は、契約交渉の打ち切りの法的性質に関して、「契約 信義則違反とするものの、 本判決とは異なり、 ③と⑥の最高裁判決および (いずれも不法行為責任)と、 債務不履行責任であるか不 法的性質を明らかにし 9 の た と判 下級審判決 示して

あたり、代償的措置を講じなかった場合(先行行為+信頼+行為をしたにもかかわらず、その相手方が交渉を打ち切るに約交渉の当事者が一定程度将来の契約締結に信頼をして準備決である。このうち、①②④⑤の最高裁判決は、①⑤が、契⑦(一種の契約上の責任)と⑧(不法行為責任)の下級審判

切り 分類できる。 (25) 約締結を信頼したことが無理からぬ場合 代償型) (誤信惹起) (誤信惹起) であり、 78の下級審判決は、 ② ④ が、 型 型に属するとい (③⑥の最高裁判決も同様)、 契約交渉が成熟し、 える。 ⑦ が、 ⑧につい (交渉 交渉成熟+ 成 Xが将来 ては、 の二つに · 信 信 頼裏 頻裏 0

た説明がなされたために契約が締結に至らなかったという事

北研 53 (4·127) 465

だ、⑧は、平成二三年判決とは、契約が締結されなかった点 責任であると判示して、債務不履行責任を否定している。 二日判決 が異なっており、 なった。説明義務違反の事案も契約締結上の過失の 案で、交渉の打ち切りというよりも、 その法的性質が問題となるが、最高裁平成二三年四月二 (以下、「平成二三年判決」という)では、不法行為(SE) 本件のような契約交渉の打ち切りの問題と 両者の中間的な事案ではない 説明義務違反が問題と 問題であ

えられる。各学説でも、 信惹起) 判決と類似の事案であることから、交渉成熟+信頼裏切り(誤 た。本件は、賃貸借契約が問題となったもので、③の最高裁 結されるだろうと期待することは法的保護に値すると判示し に可能な限り対応してきたこと、 あったこと、②Yのバンケット区画の拡張等の度重なる要求 本件では、Xは、Yとの本件賃貸借契約の締結交渉に ①本件賃貸借契約の内容が確定して締結を待つばかりで 型に分類でき、Yの損害賠償責任が肯定できると考 理由付けは異なるが、 から、本件賃貸借契約が締 Yの損害賠償 お

また、本判決では、 XY間の信頼関係に言及しており、 本 責任自体は肯定されると考えられる。

と判示している。これは、交渉中に信頼が失われれば、 信頼を失わせるような帰責性があるということはできない。 はでき得る範囲で対応しているということができ、 件のような経緯に照らすと、「Yの要望への対応に関して、 Y から Y が X

においてYは、 を除去してから離脱すべきだったといえよう。 が、本判決ではそれが認められなかった。裏を返せば、 Xの本件賃貸借契約の締結への信頼 (期待

契約交渉から離脱できたという可能性を示すものといえる

法的性質に関しては、前述のとおり明らかにしていない が

かと考えられる

類似するともいえることから、

を明示せず、 最高裁判決だけでなく、本判決および下級審判決も法的性質 討し、信義則上の注意義務を明らかにしていくべきであるが 的に不法行為の問題として、故意・過失ないし保護法益を検 でないので、契約責任の問題と考えるのは困難であり、 よいと思われる。 信義則上の注意義務違反による損害賠償責任自体は認めても 信義則義務違反を根拠に損害賠償を認めるもの なぜならば、 契約それ自体を締結したわけ

除する必要まではないからである。 任であるとしたが、 問題である説明義務に関する平成二三年判決は、 その射程は契約交渉の打ち切りに及ばな 不法行為責

同じ契約締結上の過失の !題の解決基準として排

もあるので、

契約交渉の打ち切りの問

北研 53 (4·128) 466

含まれないとするのでなく、

Yの信義則上の注意義務違反

損害賠 償 の範

崩

両者を分けて考える必要があろう。

損害賠償の範囲につい

ント賃料収入相当額についての損害は、「本件賃貸借契約が 人件費等についての損害を認めたが、逸失賃料相当額、 れるであろうと信頼したためにXが被った損害」であると判 を認めたが、その範囲については、「本件賃貸借契約が締結さ 本判決は、Yの契約交渉の打ち切りに対する損害賠償義務 信頼利益に限定している。そして、完成済工事費用、 テナ

いう処理になると思われる。 (33)が不法行為 (相当因果関係のあるもの)、⑦が債務不履行、 はできない」として認めなかった。 、による損害賠償の多くは信頼利益に限られるといってよ 学説では、⑦①が履行利益を限度、 判例の契約交渉の打ち切 砂が信頼利益、 王 ح

締結されるであろうと期待したために被った損害ということ

等の変更を可能にしたこと、 本件は、 交渉が約七カ月に及んでいること、 商用目的の不動産賃貸借契約締結の交渉であるこ 契約の内容および契約締結日が Yの要望に従い整備

確定していたこと、などから考えると、単に逸失賃料相当

額

賃料収入相当額は履行利益なので、

解決の基準に整合性が図れるのではないだろうか(%) た方が、不法行為責任や債務不履行責任とする判例とも(※) Yは、これによりXに生じた損害を賠償すべき責任を負うと いうべきである。」として、相当因 テナント賃料収入相当額は損害賠償の範囲に含まれてもよい 月から交渉が打ち切られた三月八日までの逸失賃料相当 契約の締結が延期されたことから、 る。特に、本件賃貸借契約の締結は、 に含まれるかを検討する余地があったのではないかと思 により生じた損害であるか否かを検討して、 かと思われる。 契約準備段階における信義則上の注意義務違反があり ⑥の判例のように 一果関係の有無により 「Yには、 少なくとも平成二五年一 Yの都合により賃貸借 Xに対する関係 損害賠償 判 0) わ

四 結びに代えて

の注 的に保護に値するとした点は参考になる。 態様を比較考量して、 従来と異なる判断をしたものではない。 るとした点は、 本判決は、契約交渉の打ち切りに関する事例判決であ 意義務違反による損害賠償の範囲は、 疑問が残る。 Xの本件賃貸借契約の締結の期待は法 継続的契約である賃貸借契約 しかし、 しかし、 信 !頼利益に限られ X Y 信義則上

る余地があったと思われる。相当額、テナント賃料収入相当額が損害賠償の範囲に含まれ特性や、本件の交渉過程を考慮すれば、一定期間の逸失賃料

考えられるかは、さらなる判例の集積が待たれよう。 (3) 反によって生じた損害も四一六条の相当因果関係説と同じくによって決することになろう。ただ、信義則上の注意義務違ことができ、そうであれば、損害賠償の範囲も相当因果関係契約交渉の打ち切りの問題は、基本的に不法行為で考える

- (1) 民集三五巻一号三五頁。
- (2) 判例時報一〇八二号四七頁。
- (3) 判例時報一一三七号五一頁。
- (4) 裁判集民事一六〇号一八七頁。
- 判例タイムズ一二三七号一七〇頁、金融・商事判例一二七四(6) 裁判所時報一四三〇号九頁、判例時報一九六四号四五頁、(5) 判例時報一九四九号三〇頁。

号二一頁

14

なお、

⑥ の Y は、

四社契約の当事者であるが、ゲーム機の

- 題については、拙稿(注7)が取り扱っているので参照され結されても当事者にはならなかった点で共通する)。この問施工計画を中止したという事案であり、下請業者は契約が締結されても当事者にならなかったという点が異なる約が締結されても当事者にならなかったという点が異なる売買契約の当事者はXとAである。Yは、中間者であり、契売買契約の当事者はXとAである。Yは、中間者であり、契
- 判例タイムズー一三六号一九五頁。

9

- (10) 判例タイムズ一二一三号二〇五頁。
- (11) 金融・商事判例一二八七号二八頁
- LLI/DB 判例秘書登載

12

- (一粒社、一九九九年)、円谷峻「契約締結上の過失」『現代民斐閣、一九八三年)一九三頁、同『契約規範の成立と範囲』いて」『現代契約法体系 第一巻 現代契約の法理(一)』(有六二年)二二一頁、本田純一「『契約締結上の過失』理論につ約締結上の過失」『契約法体系Ⅰ(契約総論)』(有斐閣、一九契約締結上の過失に関する文献としては、北川善太郎「契

に対して、「大学の基本問題」中』(第一法規、一九八三年)八四頁以下、など、(一八)』(補訂版)(有斐閣、二○○六年)八四頁以下、ない、「契約締結上の過失」『注釈民法(一三)』(有斐閣、一九六六年)五四頁以下、潮見佳男「契約締結上の過失」『注釈民法(一三)』(有斐閣、一九六三年)一八三頁、同法学の基本問題」中』(第一法規、一九八三年)一八三頁、同法学の基本問題」中』(第一法規、一九八三年)一八三頁、同法学の基本問題」中』(第一法規、一九八三年)

- 九六頁。 (15) 鎌田薫「売渡承諾書の交付と売買契約の成立過程と成立前の合意の法的効力」私法五四号一買契約の成立過程と成立前の合意の法的効力」私法五四号一九五七号一一七頁。同旨のものとして、横山美夏「不動産売れ、近年で
- 七号一八八頁。 を理由とする損害賠償責任が認められた事例」判例評論三一(16) 松本恒雄「契約準備段階における信義則上の注意義務違反

ている。

)松本·前掲(脚注16)一八八頁。

17

- 一九五頁。 (18) 円谷・前掲 (脚注14 (『新・契約の成立と責任』)) 一九三~
- 三一頁以下。 頼保護の一態様 ――』(有斐閣、一九九七年)二五頁以下、三頼保護の一態様 ――』(有斐閣、一九九七年)二五頁以下、三頼保護の一態様 ――現代における信
- (20) 池田·前掲(脚注19)三四二頁以下。
- (21) 池田·前掲 (脚注19) 三二〇、三四〇頁。
- 年)一二九~一三〇頁。
- (23) 潮見佳男 『新債権総論 Ⅰ』(信山社、二〇一七年)一二二頁

- (24) 潮見・前掲(脚注23) | 二六~ | 二七頁
- 注7)を参照されたい。
- (26) 民集六五巻三号一四〇五頁。
- よる賠償責任を負うことはないというべきである。」と述べに関する判断に影響を及ぼすべき情報を相手方に提供しなに関する判断に影響を及ぼすべき情報を相手方に提供しなに関する判断に影響を及ぼすべき情報を相手方に提供しなに関する判断に影響を及ぼすべき情報を相手方に提供しなに関する判断に影響を及ぼすべき情報を相手方に提供しないというべきである。」と述べている時報を相手方に提供しないというべきである。」と述べている。
- 違反して契約の締結に関する判断に影響を及ぼすべき情報を 約の一方当事者が契約の締結に先立ち信義則上の説明義務に ものであると考えられる。」とするものがある(市川多美子「契 ということは一種の背理であるとして、契約責任を否定した 締結したことは説明義務違反により生じた結果なのであっ 被ったという場合に限定して、このような場合には、契約を 関する判断を誤って契約の締結に至り、 裁判例解説民事篇平成二三年度 相手方に提供しなかった場合の債務不履行責任の有無」 て、この説明義務をもって契約に基づいて生じた義務である 反があったため、相手方において、 不法行為責任とした理由について、「本判決は、説明義務違 £ 契約を締結するか否かに 四一二頁)。 それにより損害を

- ○契約締結直前まで交渉が成熟、②三段階、⊙契約の交渉となろうか。○対の関告が確実なものと評価できる段階に至った場面、成立への期待が確実なものと評価できる段階、⊙契約の交渉が「まざか契約が締結されないとは予想することができない」が「まざか契約が締結直前まで交渉が成熟、②三段階、⊙契約の交渉となろうか。
- 30 任規範によって解決されるべき責任問題を包み込む風呂敷の 締結上の過失による責任とは、 る諸々の責任問題」の「見だし」程度に用いればよく、 う言葉には規範的な意味を与えずに、「契約締結の際に生じ 法規定)により解決すべきであり、「契約締結上の過失」とい 問題」を種々の規範 れるという意味である)、「契約締結の際に生じる諸々の責任 すべきでなく(ここでの規範は、 ようなものである、とするものがある(円谷・前掲(脚注14 |脚注14(「契約締結上の過失」)) 一八二頁以下))。 『新・契約の成立と責任』))一〇九頁(初出は、円谷・前掲 この点、契約締結上の過失の法理を一つの規範として把握 (信義則規定、 あえて言うならば、種々の責 特定の要件と効果が定めら 契約責任規定、 不法行為

- れる。」とするものがある(市川・前掲(脚注28)四一二~四て、実務上も理論上も重要な意義を有するものであると思わ
- う財産的利益(純粋財産損害)の賠償がなされるべきであるもとで被害者が自己の財産を運用することにより得たであろづく履行請求権は認められないものの)契約成立への期待のの違反が認められた場合には、(成立したであろう契約に基のでは、契約成立への期待を侵害しないようにすべき義務(3))
- (35) ⑨の判例は、賃料と共益費の賠償を認めている。このこと関係のある損害」として損害賠償の範囲を判断している。「契約準備段階での信義則上の注意義務違反行為と相当因果(34) ⑥の判例の差戻審では、「信頼利益」、「履行利益」ではなく、

という(潮見・前掲

(脚注23) 一二八頁)。

こうした諸事情(特殊性)を考慮する帰結として、正当の理問題となるケースと比較して一層高いといえよう。そして、約交渉の相手方当事者も容易に予測し、知っていることから約交渉の相手方当事者も容易に予測し、知っていることからとであれて、賃貸借契約においては、「契約交渉過程の一定時点に関して、賃貸借契約においては、「契約交渉過程の一定時点

36 号一六頁)。 六頁(二○○七年)がある。 に予想されるに至ったが、賃貸借契約の成立に至らなかった 貸人側が契約の成立を信じて行動することが賃借人側に容易 という考え方が支持されることになる。」というものがある の(いわゆる)履行利益の賠償を認めてしかるべきである、 (奈良輝久「賃貸借契約の成立を予定して折衝が続けられ、賃

由のない賃貸借契約交渉の破棄事例については、一定期間分

信義則上の注意義務違反と損害賠償の範囲」NBL八七一号。この問題を指摘するものに、野澤正充「契約準備段階での 場合と賃借人側の過失(積極)等」金融・商事判例一三〇四