

**ビル経営をめぐる
最近の法的諸問題**

〒100-0006 東京都千代田区有楽町1丁目10番1号
有楽町ビル4階 424号
海谷・江口・池田法律事務所
弁護士 江口 正夫
Tel 03 (3211) 8086 Fax03 (3216) 6909
Email:eguchilo@sepia.ocn.ne.jp

第1 ビル賃貸借に関する最近の判例

1 使用目的違反と賃貸借契約解除の有効性

バーチャルオフィスとトランクルームについては賃貸借契約の定めには違反しないが、レンタルオフィスは賃貸借契約の定めには違反するものというべきであるが、信頼関係は破壊されていないとして、契約解除が認められなかった事例

〔令和3年6月9日東京地裁判決〕

【事案の概要】

- ① 賃借人Yは、鍵付きの個室オフィス家具、インターネット、水道光熱費、常駐スタッフによる有人受付対応を利用することができる月額の利用料金を定め「レンタルオフィス」としてインターネット上で利用者を募集している。
- ② 賃借人Yは、「東京・港区の住所が利用できる」「法人登記可能」として、住所の利用及び郵便物対応のサービスを利用することができる月額の利用料金を定め、「バーチャルオフィス」としてインターネット上で利用者を募集している。
- ③ 賃借人Yは、本件建物の一部に設けられたエントランスに9つのロッカーを設置し、各収納スペースを「トランクルーム」と称し、利用時間を平日9時～午後6時までとして、月額の利用料金を定めて利用者を募集している。
- ④ 賃貸人Xは、平成30年10月15日頃、Yに対し、本件建物の月額賃料を29万9635円から40万1436円に改定したい旨を申し入れたが、Yは、周辺の賃料相場が下落しているとして、27万1403円に減額するよう要望した。
- ⑤ Xは、Yに対し、平成31年1月23日頃、本件建物の賃料を増額したい旨の申し入れをし、令和元年7月3日頃には、賃料の改定に同意しない場合には、更新しない旨の申し入れをし、同年10月30日頃にも同様の申し入れをした。Yは、その都度、原告の更新拒絶には正当事由がない旨回答するとともに、賃料減額の申し入れをした。
- ⑥ Xは、令和元年12月24日、上記①～③の利用方法は本件賃貸借契約に定められた使用目的に違反し、禁止事項に該当するとして、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

本件賃貸借契約の内容

第3条 賃借人は、本件建物を使用目的である賃借人の事務所以外に使用してはならない。

第7条 賃借人は次の行為をしてはならない。

(ア) 本件建物の一部又は全部を第三者に転貸もしくは使用貸借すること。

(イ) 本件建物の一部又は全部を名義の如何を問わず第三者に使用させること。

第12条 賃貸人は、賃借人が前記使用目的又は禁止事項に違反したときは、何らの催告等の手続きをすることなく、本件契約を解除することができる。

争点

レンタルオフィス等の募集が賃貸借契約の使用目的に違反し禁止事項に該当し、XとYとの間の信頼関係が破壊された結果、解除が有効と認められるか否か？

(1) Xの主張

本件賃貸借契約において、本件建物の使用目的はY社の事務所とされており、利用頻度に係わらず、本件建物を第三者に転貸したり、第三者に使用させてたりすることは禁止されており、Y社の本件行為は、本件建物の使用目的及び禁止事項に明らかに違反する。

バーチャルオフィスについても、本件建物に関する重要な情報である住所を貸し出すものであるから、犯罪行為にも使用される危険があるなど本件建物の資産価値を低下させる行為である。

以上によれば、Y社との信頼関係は破壊されているから、本件解除は有効である。

(2) Yの主張

- ① トランクルームは、物の置き場所として本件建物の一部を提供する行為であるから、本件建物の使用方法に変更はない。
- ② バーチャルオフィスについても、本件建物の使用方法に変更が生じる訳でもないし、不法な目的で使用されないよう申込者の審査を厳しくしており、不法な目的で使用されることはない。
- ③ レンタルオフィスについても、パーテーションは全て可動式で、躯体には手を付けていないし、実質はレンタルデスクというべきものであり、使用頻度も極めて低く、貸会議室としての利用と同程度又はそれ以下の利用状況である。

本件行為は、Xの利益を損なわせるものではなく、XとY社との間の信頼関係を破壊すると認めるに足らない特段の事情がある。

【裁判所の判断】

① バーチャルオフィスについて

Y社が提供しているバーチャルオフィスのサービスは、その利用者が、本件建物の住所を利用者の住所として利用でき、Y社は、本件建物に送付されてきた利用者宛の郵便物へ対応するというものであり、「オフィス」という名称を使用しているものの、単なる郵便物の代理受領サービスというべきものであって、利用者は本件建物の全部又は一部を直接的にも間接的にもオフィスとして占有して利用することはない。

➡ Yがバーチャルオフィスのサービスを行うことをもって、本件建物を第三者に使用させたと直ちにいえなし、Yが利用者宛の郵便物を受領するという業務を行っていることに照らすと、むしろYは本件建物をY会社の事務所として使用しているというべきものである。

② トランクルームについて

- ・ Yが運営するトランクルームは9つあるロッカーの収納スペースを荷物置き場として利用させるというものであるところ、本件ロッカーはYが移動させることが容易にできるオフィス家具の一つに過ぎず、Yの事務所として利用する際にこのようなオフィス家具を設置することは、本件賃貸借契約でも当然許容されているというべきであるし、その家具内に他人の所有物を保管することが禁じられているものとは解されない。
- ・ トランクルームの利用者は、平日の日中というYの営業時間内にしか荷物の出し入れができず、利用者が収納スペースを排他的に占有しているとはいえない。

➡ Yが運営しているトランクルームのサービスは、その名称にかかわらず、本件建物の一部を第三者に貸し出して使用させているものと評価するのは困難である。

③ レンタルオフィスについて

Yは、机とイスが設置されたおよそ1畳程度の鍵付きのブースの使用をレンタルオフィスとして貸し出しているものであり、このレンタルオフィスのブースが設置されたエリアには、Y社の事務所を通ることなく、直接、共用廊下から入れる設置となっており、少なくとも、レンタルオフィスの利用者に対して、利用させている鍵付きの一畳程度のブースについては、本件建物の一部を第三者に使用させたものと認められる。

➡ これは本件賃貸借契約に定める禁止事項に当たるものと解される。



Y社に本件賃貸借契約の定められた違反があったとしても、信頼関係を破壊すると認めるに足りない特段の事情があるか否か？

- (1) 本件賃貸借契約は、本件建物をYの事務所として使用するほか、その一部を貸会議室として利用することを認めているから、Yと契約した特定の第三者に本件建物の一部を利用させることを許容しているというべきである。
- (2) Yが運営するレンタルオフィスとしての使用も、Yと契約した特定の第三者に本件建物の一部を利用させるという点においては、貸会議室と異なるものではなく、レンタルオフィスとして貸し出しているブースは1畳程度の部屋であって、その実態は作業用の机を貸し出しているということができ、その使用により本件建物が毀損されるような損害が発生するとは通常考え難い。
- (3) 利用契約書には、Yは利用状況確認等の為に貸出ブースに立ち入ること、利用者が明渡をしない場合はYは利用者の所有物を処分したり、利用者が貸出ブースへ立ち入ることを禁止できることが定められており、レンタルオフィスの利用者がYの占有を排除して、排他的に貸し出しスペースを使用しているとまではいえず、利用者が不法に貸出スペースを占有し続けることによりXに対して不測の損害を被らせる危険も低いといえる。



Yが本件建物を利用して行っているレンタルオフィスの実情に加え、

- ① Yは、賃料及び管理費の支払義務を約定通り履行していること、
- ② XにおいてYに対し、本件解除前に、本件行為の是正を求めたが、Yが応じなかったなどの事情も認められないこと、
- ③ Yは、平成26年3月以降、Yの本店所在地である本件建物において業務を行っており、本件建物からの移転を余儀なくされた場合の不利益は相当程度大きいと考えられるのに対して、Xは特段の不利益を被っておらず、不利益をおそれも小さいこと、

を総合考慮すれば、Yがレンタルオフィスとして使用した行為は、XとYとの間の信頼関係を破壊すると認めるに足りない特段の事情があるというべきである。



XとYとの間の信頼関係は未だ破壊されておらず、本件解除は無効と解されるから、Xの請求は理由がない。

2 業務委託の無断転貸該当性と信頼関係の破壊の有無

業務委託契約という形式をとっているもののその実態は転貸であるとして、無断転貸により、信頼関係が破壊されたとして、賃貸借契約の解除が認められた事例

〔東京地裁令和3年11月29日判決〕

【事案の概要】

- ① XとY1との間で昭和57年4月頃から、1階店舗部分である本件建物の賃貸借契約を賃料月額70万円で締結し、その後、数次の更新がなされた。
- ② Y1が賃借を開始して以来、次のような衣料品販売、化粧品販売等の店舗として使用されてきた。
…略…
 - ・平成17年10月～平成22年1月頃まで（d店）
（株）イオンフォレストのブランドショップ
 - ・平成22年2月頃～現在まで
Y2（アートネイチャー）ブランドでの女性用ウィッグ販売店舗
- ③ 平成21年11月、Yら間で本件建物における商品販売業務に関する契約（本件業務契約）を締結した。
- ④ 令和元年9月19日、Xは、Y2の担当者から「同年10月からの消費税増税に伴い、本件建物の賃料が月額145万2000円（税込）になるかどうか。」の確認の電話を受けた。同担当者に今の賃料の額を問い質したところ月額132万円（税別）である旨の回答があった。
- ⑤ Xは、令和元年11月19日到達の通知書により、本件建物の無断転貸を理由として、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした。

【本件業務契約の内容】

- ・ Y2が指定する商品の本件店舗における販売業務をY1に委託し、Y1がこれを受託するとした上で、Y2がY1に対し、売上高に応じた販売手数料を支払うものとされている。
- ・ 上記の販売手数料には最低保証額の定めがあり、売上高に係わらず、当初の3年間は120万円、その後は132万円（税別）を毎月支払うものとされており、月の売上高が200万円を超えた場合にはその超過額の2%に相当する金額を加算して支払うものとはされているものの、実際にこの加算額が支払われたことはなかった。
- ・ Y2の担当者においては、月額132万円を本件建物の賃料として支払っているとの認識であった。

① 転貸の有無について

Xの主張

Yらが締結した本件業務契約は、業務委託を仮装した本件建物の転貸契約に他ならない。

Y1の主張

本件業務契約においては、Y2がY1に対して商品の販売業務を委託する旨が定められており、Y1は、本件店舗における商品販売業務をY2から受託しているに過ぎない。Y2がY1に対して支払う金員は月の売上高に応じた販売手数料であり、本件建物の資料に際して発生する電話料金等はY1が支払っており、Yらの間において本件建物の転貸が行われている事実はない。

裁判所の判断

- ・ Y2からY1に対し、毎月一定額の金員の支払いがあり、名目は販売手数料とされているが、Y2側ではこれを本件建物の賃料を認識していること。
- ・ 本件店舗で働いているのはY2の従業員のみで、Y1に所属する従業員は一人も働いていないこと。
- ・ 電話料等本件店舗に必要な諸経費は、販売手数料名目の金員とは別にY2がY1に支払うことにより、Y2が負担していることが認められる。



本件業務契約は、Y2からY1への業務委託という形式をとっているものの、その実態は、Y2からY1への本件建物の転貸であり、本件店舗を経営して本件建物を占有しているのはY2と認めるのが相当である。

② 承諾の有無について

Y1の主張

仮にYら間の契約が転貸であるとしても、XとY1との賃貸借契約は、昭和57年4月に締結されて以降更新を繰り返しており、その間、複数の会社と順次業務提携をし、各提携先の扱うブランドの営業を各ブランドの看板を掲げて本件建物で行っており、Xの本店事務所も同じ建物内にあり、本件建物は入口が全面窓ガラスで店内の様子を外部から容易に窺い知ることができるうえ、現在の看板の記載から本件店舗がY2が手掛けるブランドショップであることは屋外からも一見して明白である。Xは長年にわたり順次異なるブランド店舗が営業されてきたことや店舗における営業の様子を知った

上で、何らの異議も述べてこなかったのであるから、本件建物の転貸に対して黙示の承諾をしていたというべきである。

裁判所の判断

X代表者は本件建物で扱う商品が頻繁に変わり、経営者本人がほとんど顔を見せないの
で、「d店」の頃から転貸ではないかと疑うようになり、仲介業者からも転貸で間違い
ないと言われていたが、確信を持ってないでいたところ、Y2の担当者から電話を受け、転
貸であることを確信し、上記電話の2ヶ月後にY1に対し、無断転貸を理由として賃貸借
契約を解除する意思表示をしていたことが認められるから、Xが本件建物の転貸を知り
ながら長期にわたり異議を述べなかったということはできず、XがY1からY2への転貸
について明示又は黙示の承諾をしていたとは認められない。

③ 信託関係破壊の有無について

Y1の主張

Y1は、昭和57年以降、ブランドの変更以外はほぼ同様の使用態様で長期間にわたり本
件建物を賃借・使用し、その間、Xに対して問題なく賃料の支払いを続けてきたもの
であり、Xは何らの不都合・不利益も被っていない。したがって、仮にYら間の契約
が転貸であるとしても、Xとの信託関係は破壊していないから、Xによる解除権の行
使は認められない。

裁判所の判断

Y1は、ほぼ同様の使用態様で長期間にわたり本件建物を賃借・使用しており、その間X
に対する賃料を支払い続け、Xに何らの不都合・不利益も与えていないから、Xとの信
託関係は破壊されておらず、Xに解除件は発生しない旨を主張するが、Y1は、Xに対す
る自らの賃料（70万円）を上回る額の賃料（132万円）でY2に無断転貸することによ
り、本来であればXに帰属する賃貸収益の一部を横取りしたものをいわざるを得ない
から、Xとの信託関係が破壊されていないとはいえない。



本件建物の無断転貸を理由とするXのY1に対する契約解除の意思表示は有効であ
り、本件賃貸借契約は終了したものと認められる。また、Xの承諾を得ることなくY
1から転貸を受けて本件建物を占有するY2には本件建物の占有権限がない。

第2 契約交渉の打ち切りと損害賠償責任

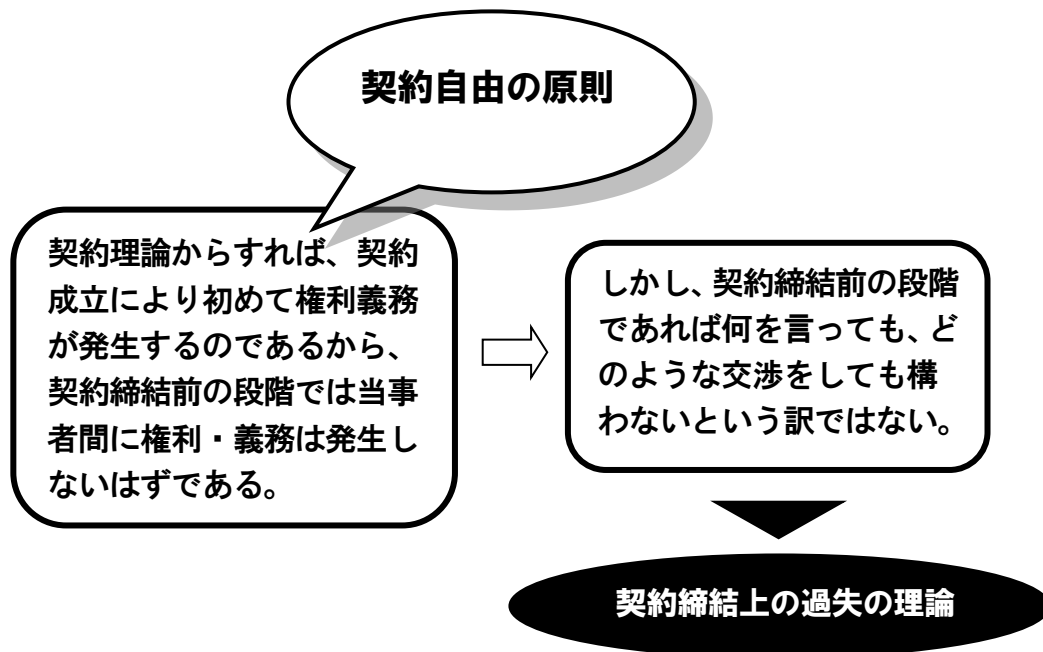
1 契約締結上の過失の理論

(1) 契約自由の原則

【改正民法521条】

何人も、法令に特別の定めがある場合を除き、契約をするかどうかを自由に決定することができる。

2 契約の当事者は、法令の制限内において、契約の内容を自由に決定することができる。



(2) 契約締結上の過失

契約締結上の過失とは、契約の締結またはその交渉過程において契約締結を目指して交渉する当事者の過失を意味するもので、契約内容に関する重要な事項について調査・告知をしなかった場合や、相手方の合理的期待を裏切るような行為をすることにより、契約締結後、あるいは契約不成立により不測の損害を被った相手方に対する損害賠償の可否を問う際に適用される理論をいう。

『契約締結上の過失の理論』

本来は、契約の内容が原始的な瑕疵により無効となる場合（例えば、建物売買契約において、売買対象建物が契約締結日に前日に火災で焼失していたような場合）に、契約自体は無効であって契約上の債権債務は発生しないものではあるが、当事者の一方が契約を締結したことに過失があれば、相手方が契約が有効であると信頼した範囲（「信頼利益の範囲」）については損害賠償責任が認められるとする理論であった。



この理論は契約が無効な場合だけではなく、当事者が契約締結を目的として交渉に入り、相手方当事者が、契約が締結されるであろうと信頼するような状況に至った段階に入った後に、他方当事者が信義則に反し合理的な理由なく契約の締結を行わないなどの事情により「契約の締結に至らなかった場合」についても同様とされ、最近では「契約交渉の不当破棄」の問題として議論される。

2 契約交渉の不当破棄

①民法改正作業と「契約交渉の不当破棄」

民法改正作業との関係

民法改正作業の過程においては「契約交渉の不当破棄」の問題として論点整理がなされていた。「交渉の経緯から相手方が契約の成立が確実であると通常考える場合において、当事者が合理的な理由なく契約の締結を拒絶したとき」は、相手方に対し損害を賠償する責任を負う旨の規定を設けることの可否が論点とされた。

➡ 現在までの契約交渉の不当破棄に関する判例を民法典に盛り込む趣旨であると説明されていた。

契約締結の自由と契約交渉の不当破棄に関する中間試案

契約を締結するための交渉の当事者の一方は、契約が成立しなかった場合であっても、これによって相手方に生じた損害を賠償する責任を負わないものとする。ただし、相手方が契約の成立が確実であると信じ、かつ、契約の性質、当事者の知識及び経験、交渉の進捗状況その他の交渉に関する一切の事情に照らしてそのように信ずることが相当であると認められる場合において、その当事者の一方が、正当な理由なく契約の成立を妨げたときは、その当事者の一方は、これによって相手方に生じた損害を賠償する責任を負うものとする。

諸外国においても、契約交渉の不当破棄の場合に、結論として損害賠償義務が発生するとしているが、その理論構成としては何とか契約理論に整合性をもたせるべく工夫が行われている。わが国では、契約が成立していないことを前提として、損害賠償義務が発生するというストレートな議論を展開しており、世界的にみても珍しいと言われている。

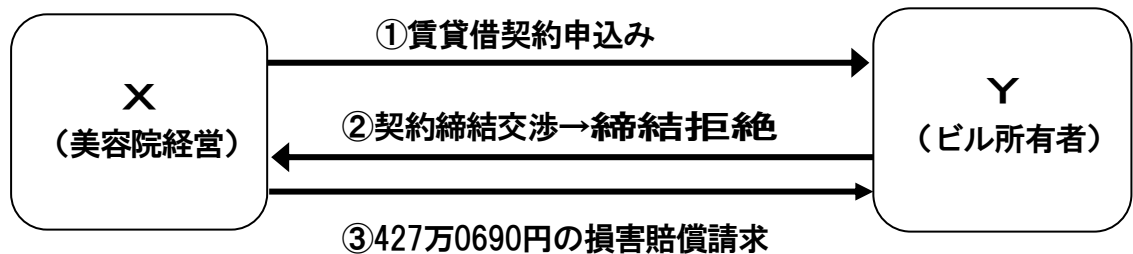
②契約交渉の不当破棄の場合の損害賠償義務が明文化されるとの条項は削除された。

削除された理由は、改正民法が、こうした考え方を否定しているのではなく、どのような場合に、契約交渉の不当破棄として、損害賠償請求権が発生するかの要件の特定が困難であったことによる。
従って、改正民法のもとでも、契約締結上の過失、契約交渉の不当破棄は当然に問題となり得る。

3 オーナー側の賃貸借契約の締結拒絶と損害賠償責任

①ビル賃貸借契約の締結の拒否が契約締結上の過失に当たるとして、オーナー側の不法行為による損害賠償責任が認められた事例
〔神戸地方裁判所尼崎支部平成10年6月22日判決・控訴（棄却・確定）〕

【事案の概要】



平成9年2月15日	<p>(1) Xは、Y所有ビルに美容院の支店を出すことを考えており、同ビルの美容室の賃借人が近々退去する予定であることから、Yに会って本件物件を賃借したい旨を申し入れた。</p> <p>(2) Yは、Xに対し、賃貸借の条件を説明したほか、Xの申し出に応じ、同月21日に契約書を交わすことを承諾した。</p>
-----------	---

平成9年2月21日	(1) Xは、前賃借人を同伴し、Yに支払うべき敷金200万円を持参してYの事務所を訪ねた。Xは、Yより契約書ができたら送るので、賃借人と保証人欄に署名捺印して27日に持ってくるように言われた。 (2) Xは、Yに対し、本物件の改装工事を予定していること、オープンは吉日の4月9日にしたい旨を告げ、Yからは階下の他のテナント（銀行等）の関係で工事は事前に知らせて欲しい旨の要望が出た。
平成9年2月26日	Xは、前日になってもYから契約書が送られてこなかったため、Yに電話したところ「明日は都合が悪いので、日を延ばして欲しい。」というものであった。
平成9年2月27日	Yと前賃借人との賃貸借が終了し、Yの了解を得て、前賃借人は本物件の合鍵をXに渡した。
平成9年3月6日以降	Yは、Xに対し、本物件に隣接する部屋も一緒に借りて欲しい旨を申し入れてきたが、Xはそれでは賃料負担が大きく経営が成り立たないため、その都度、Yの申入れを断った。
平成9年3月27日	YがXを訪れ、本物件のみで賃借できるようになった旨を述べ、Xとの間で4月9日を契約日とすることを約束した。
平成9年4月3日	Yの態度が急変し、本物件は会社で自己使用することになったから賃貸できなくなったと言い始め、Xが再考を求めても、Yの態度は変わらなかった。

【裁判所の判断】

争点①

Yに契約締結上の過失が認められるか否か？

裁判所の判断

Yは、およそ契約の締結交渉に当たっては、相手方に誠実に対応すべき取引上の信義則があり、契約の成立を信じた相手方に不測の損害を被らせてはならないとの注意義務があるのに、本件において、Yが本物件の賃貸を拒否した行為は、この信義則上の注意義務に違反したものである。

Xとの交渉過程に照らすと、その違反の程度が著しく不法行為を構成するといわねばならない。

Yには、本物件を賃借できなかったことにより、Xの被った損害を賠償すべき責任がある。

争点②

Xの損害額

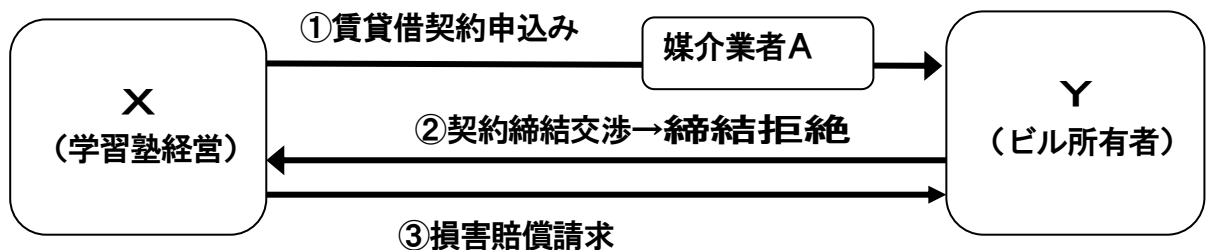
裁判所の判断

ア. XがYから本物件を賃借することができるものと信じて支出した費用
 (1) 前賃借人から本物件内の什器備品等を金223万6591円で購入した。
 (2) 新規に従業員を雇用し、技術者には契約金10万円を、見習い二名には2カ月分の給与合計56万9400円を支払った。
 (3) 電話の使用者名義を変更したため、3月～6月分の基本料金1万0540円を負担した。
 上記損害は、いわゆる特別事情による損害に当たるところ、X・Y間の賃貸借の目的に照らし、いずれもYにおいて予見し又は予見可能性があったというべきであり、Yの不法行為と相当因果関係のある損害と認められる。

イ. 弁護士費用：金40万円

Yは、Xに対し、金331万6531円を支払え。

②建物の賃借を希望した者が、媒介業者との間で賃貸借の交渉を行ったが、結局建物賃貸借契約の締結に至らなかった場合に、貸主に契約締結上の過失(一種の契約締結行為に基づく責任)があるとして損害賠償請求が認められた事例
 [東京高判 平14・3・13]

【事案の概要】

平成11年7月頃

Yは、事務所などとして賃貸する目的で建物の建築計画を具体化させ、不動産会社Aに対し、建物が竣工した後に入居する賃借人の募集及び賃貸借契約締結の媒介を依頼した。
 ⇒仲介業者Aは、X(家庭教師の派遣や学習塾の経営などを業とする者)に対し、本件建物内の賃借についての意向打診をし、勧誘した。Xは、Aの勧誘に対し、事務所などとして賃借したいとの意向を示した。

平成11年11月	Aとの間で、本件建物の完成引渡しの時期を平成12年2月末と約定して本件建物の工事請負契約を締結し、建築工事に着手した。
平成12年1月上旬頃	Aは、それまでの交渉結果に基づき、賃貸借契約の案（月額賃料平均坪単価5,000円）を作成し、XとYの双方に届けた。Xは、要望どおりの内容で本件貸室を賃借できるものと考え、同月下旬ころ、Aに対し、コンセントの位置、電灯の数及び位置並びに電話線の位置などを指定し、Yはこの指定どおりの工事をした。 ⇒Xは、Aに対し、看板取付金具の設置位置の変更を求め、Xが費用を負担して依頼した業者が同月下旬ころその工事をを行った。このようなXの賃貸借に向けての準備行為に対し、Yは格別異議を述べなかった。
平成12年1月下旬頃	Yに対し、他団体から本件建物のすべての部屋を一括して賃借したいとの申入れがあった。他団体と契約した場合の賃料額はXと協議した条件を上まわることが想定されていた。
平成12年2月上旬	Yは、この団体に本件建物を一括して賃貸することを決め、そのころ、Xに対し、本件貸室を賃貸しない旨を伝えた。
平成12年3月初め	本件建物は、同年3月初めころ完成し、AからYに対し引き渡された。Yは、同月末、上記の他団体と賃料は平均坪単価を6,500円として賃貸借契約を締結した。

XがYに対する訴え提起

Xの主張：上記の事実関係のもとでは、平成12年1月上旬ころまでに本件貸室の賃貸借契約が締結されたとして、債務不行による損害賠償請求権に基づき、Yに対し損害賠償を求めて提訴

【第一審の判断】 = 請求棄却

理由：賃貸借契約の成立が認められない。

X控訴(契約締結上の過失)を追加請求

【裁判所の判断】

①第一審判決同様に、賃貸借契約の成立は否定した上で、契約は成立しなければ、本来的には、当事者間に何らの債権債務関係も生じないものではあるが、契約成立に向けた交渉の結果、当事者の一方が相手方に対し契約が成立するであろうとの強い信頼を与えたにもかかわらず、この信頼を裏切って契約交渉を一方的に打ち切った場合は、信義則上、一種の契約上の責任として、相手方が被った信頼利益の侵害による損害を賠償するのが公平に適するものというべきである。

②本件では、仲介業者Aから賃貸借契約書案がX・Y双方に届けられ、Xは、契約が締結されるものと信じて、コンセントの位置、電灯の数及び位置並びに電話線の位置などを指定し、Yはこの指定どおりの工事を行っていること、Xは、Aに対し、看板取付金具の設置位置の変更を求め、Xが費用を負担して工事を行ったことについても、Yは格別異議を述べていないこと等の事実関係のもとでは、Yには、信義則上、一種の契約上の責任として、Xが賃貸借契約が締結されるも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べき責任があるものというべきである。



Xの被った損害額については、Xは、賃貸借契約が締結されるものと信頼したため、従業員に対し、Aとの打合せをさせ、社内で協議するための文書を作成させた上でその協議を行わせ、看板業者との打合せやその注文をさせるなどし、これらの労務費を負担したことがうかがわれ、これらは、Xの信頼利益の侵害による損害と認められる。しかし、上記損害の性質からすると、その額の立証は極めて困難というべきであるから、本件口頭弁論の全趣旨及び証拠調べの結果に基づいて、**上記の損害を50万円と認めるのが相当である。**

【御参考】

【民事訴訟法第248条(損害額の認定)】

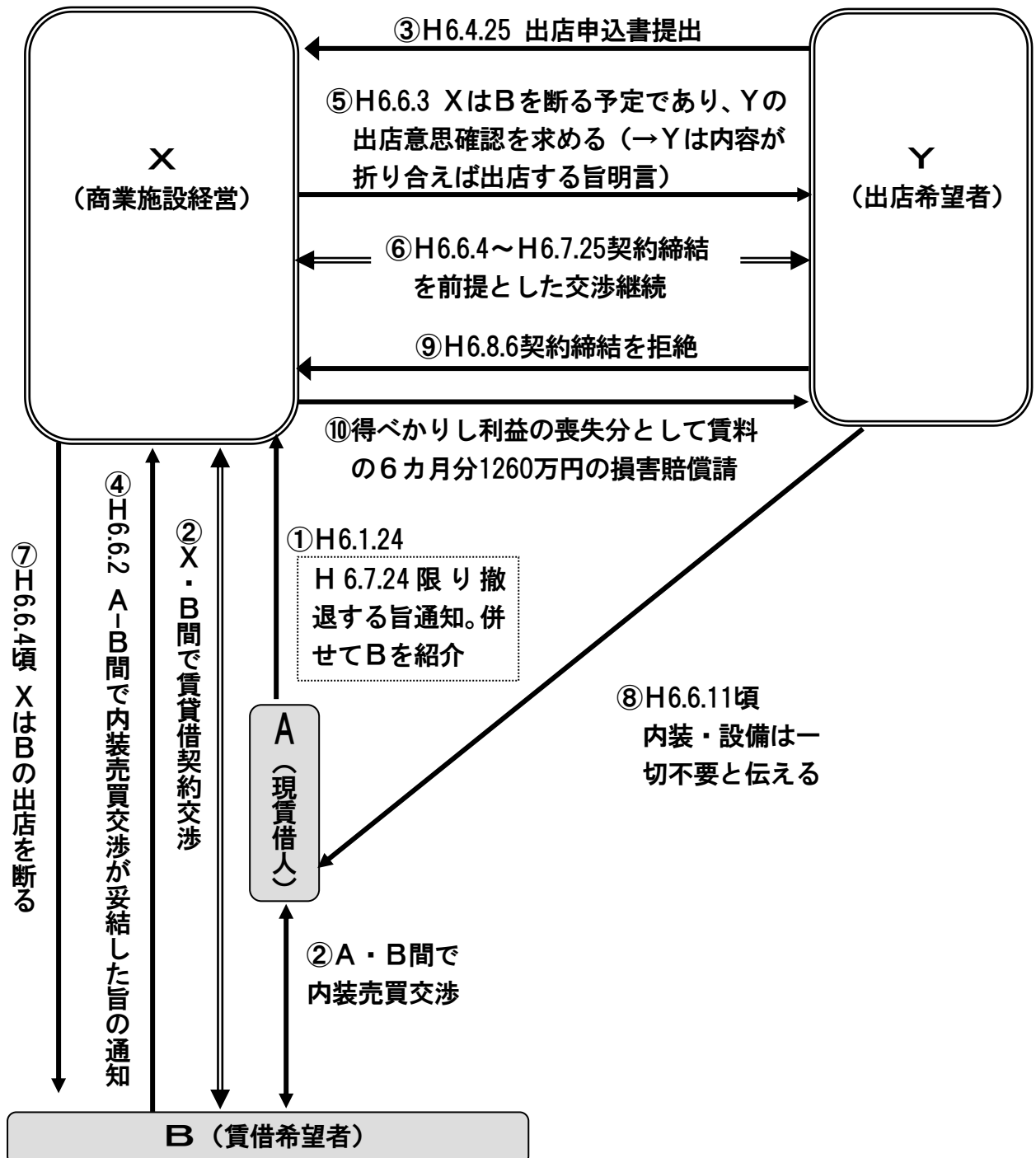
「損害が生じたことが認められる場合において、損害の性質上その額を立証することが極めて困難であるときは、裁判所は、口頭弁論の全趣旨及び証拠調べの結果に基づき、相当な損が額を認定することができる。」

4 テナント側の出店申込みの撤回と契約締結上の過失

①商業施設への出店申込みの撤回が、店舗賃貸借の契約締結上の過失によるものとして、損害賠償責任が認められた事例

[横浜地方裁判所川崎支部平成10年11月30日判決・確定]

【事案の概要】



1 賃料についての協議 (平成6年4月)	YからXに対し、出店を希望している旨の連絡があり、Yは本件施設を視察し、Xとの間で坪あたり賃料月額8000円との話がなされた。
2 出店申込書の送信 (平成6年4月25日)	Yは、Xに対し、保証金500万円、賃料210万円と記入された出店申込書にYの代表者印を押したものをファクシミリで送信した。
3 内装買取交渉 (平成6年5月)	Yは前賃借人と内装設備の買取交渉を開始した。
4 貸主側からの出店意思の最終確認 (平成6年6月4日)	Xは、Bへの賃貸は断るつもりであるので、Yが本件施設へ出店する意思があるのか最終確認を求めたところ、Y代表者は内装の折り合いがつけば出店する旨をXに告げた。その結果、XはBの出店を断ることとした。
5 内装業者を差向ける。 (平成6年6月21日)	Yの依頼した内装業者が本件施設を調査した。
6 電気使用申込 (平成6年7月12日)	Xは、東京電力にYを使用者とする電気使用申込みをし、Yは施設点検のために消費した電力使用料を支払った。
7 前賃借人の明渡し (平成6年7月25日)	Xは、前賃借人から本件施設の明渡しを受けた。
8 契約書の協議とYの業者からの竣工図の交付 (平成6年7月29日)	契約書の内容について数回協議の上、XからYに契約書の書式を届けた。Yの依頼した内装業者がXから建物竣工図、電気設備竣工図等を預かった。
9 担当取締役の辞任を理由とした契約締結拒絶 (平成6年8月6日)	YからXに対し、8月2日の役員会で突然本件施設担当者の予定であった専務取締役が辞任することになり、新規出店が不可能となり、契約締結ができないとの報告があった。
10 Y代表者からの謝罪 (平成6年8月20日)	Y代表者は電話で突然専務取締役が引退することになり、新規出店は不可能となった、ご迷惑をかけて申し訳ないと述べた。
11 Xは別の賃借人と契約締結 (平成6年10月4日頃)	Xはやむなく新賃借人と出店契約を締結し、新賃借人はすぐに開店することができず、平成7年3月分からXに賃料を支払った。 * Yの専務取締役は現在もYを辞めることなく勤務している。

【裁判所の判断】

争点①

Yが契約締結をしなかったことが、契約締結上の過失にあたるか？

申込者Yの主張

- 店舗出店申込書は仲介人から本件施設の正確な図面を見せてもらうために必要だといわれて記載したものに過ぎない。

⇒店舗として出店する以上は、建物の外観だけではなく、内部の詳細と正確な図面の提示を受ける必要があるが、Xからは、図面を提示するには出店申込書を出してもらうことが条件だと言われたために、やむなくFAXで送信しただけであり、賃貸借契約の申込みではない。

- 出店を断った理由は本件施設の立地条件の悪さであった。

⇒ 出店を断った理由は、本件建物が坂道上にあり、店舗としては条件が劣ること、駐車場が本件店舗と離れた位置にあり集客には向かないこと、周辺道路から本件施設が目立たない状態であり集客には向かないこと、Yの店舗としては立地条件に問題があると判断したものである。

しかし、相手方の所有する物件の問題点をあげつらうのではなく、担当取締役が辞任したことを理由に断り、相手方の欠点を殊更に指摘しないのは日本人の美点であり、交渉打ち切りの方策として問題があるわけではない。

裁判所の判断

- ① Yは、ファクシミリ送信によるもので原本は渡していないものの、保証金と賃料の記入があり、Y代表者の印を押してある**店舗出店申込書をX宛に提出**している。

⇒Yが弁解するような、正確な図面を見せてもらうための便法であったというが、そのような条件は貸室申込書には記載されていないし、図面の提出と引き換えであるという交渉はなされていないので、Yの弁解は信用できない。

- ② 前賃借人は、Yが次のテナントとして入ることを前提として**内装・設備等の買取交渉**を行っていた。

- ③ 上記②の内容につき、**Y側からXに報告**している。

- ④ Yの依頼した内装業者が度々本件施設を訪れて、工事の検討を行っている。

- ⑤ Y代表者やY社の専務取締役も**度々本件施設を訪れてX代表者等と面談**しており、その間、契約締結に向けて否定的又は不確定であるかのような言動があった形跡がない。

遅くとも平成6年6月中には、XとYとは本件施設の賃貸借契約につき契約準備段階に入っており、Xが将来賃貸借契約が締結されるものと信じて行動することはYにとってもたやすく予想されるところであった。

しかし、Yは、本件施設を賃借するかどうかは未だ不確定であること等を仲介人やX側に全く伝えることなく、同年8月2日の役員会で出店しないことを決定した後も、これをXらに直ちに伝えることなく、その後も専務が辞任することになったため等と虚偽の理由を告げていたものである。

Yには、いわゆる契約締結上の過失が認められ、Xが将来賃貸借契約が締結されるものと信じたことによって生じた損害を賠償するべきである。なお、この結論は、Yが契約締結を拒否する理由として、立地条件が悪くYの事業活動に適していないことを述べた場合でも全く変わらない。

判決の考え方①

本来、契約では、契約締結に向けて積極的に否定的な言動や、契約を締結するか否かは不確定であるなどと告げる義務はなく、否定的な言動や、契約を締結するか否かは不確定であるなどと告げなかったからといって、契約の締結を義務付けられることはないが、上記のような事実があり、相手方が契約の成立が確実であると信頼するのが当然であるような事実を作出した場合には、例外的に、かかる信頼が生じないような積極的に否定的な言動や、契約を締結するか否かは不確定であるなどと告げる等の措置を講じていない限り、相手方に契約の締結を確実であると信頼させたものといわなければならない、というのが裁判所の考え方である。

判決の考え方②

裁判所の考え方は、仮に立地条件が理由で契約を締結できないのであるならば、もっと早期にそれを伝えるべきであって、相手方に契約の締結が確実であるとの信頼を与えた後に拒絶する以上は、理由として事実を述べたか否かは関係がないというもの。

争点②

Xの被った損害

裁判所の判断

Xは、Yが平成6年9月1日から賃料月210万円で本件施設を賃借すると信頼して行動し、引き合いのあった数社からの申入れを既に断っていたものである。

↳ * Yが、Xとの間の本件建物賃貸借契約の締結が確実なものであるとの信頼を与えるような行為ないしは言動をしなければ、Xは平成6年9月1日からの賃料収入を失うという結果にはならなかったはずである。



次のテナントとの契約締結により同社から受領できるようになった平成7年3月1日の前日までの6カ月分の賃料相当額1260万円の得べかりし利益について損害を被ったというべきである。

賃貸借契約の場合、損害は「信頼利益」に限られない！

次のテナントとの賃貸借契約がさらに遅れた場合には損害賠償額はもっと増えた可能性がある。但し、いつまでも損害賠償額が増え続けるわけではなく、次のテナントが入居するまでの相当期間分の賃料相当額とされる可能性が高いものと思われる。

②賃貸借契約締結日の日程まで合意がされたが、賃借人の一方的な事由により契約の締結に至らなかったことから、賃貸人が損害賠償を求めた事案において、契約締結意思を翻意した賃借人に契約締結上の過失が認められた事例

〔東京地裁平成18年7月7日判決〕

【事案の概要】

Y企業グループは、事務所を1ヶ所に統合しようとして計画していたところ、平成15年3月、XはY企業グループのA社に対して建物の賃貸借を打診した。A社は移転を検討し始め、その後、賃料等諸条件の折衝が行われ、平成15年8月にはAは貸室申込書を提出した。その後も条件交渉は継続し、Xは、Yグループと賃貸交渉中の貸室の募集を停止し、その事実はYグループも知っていた。賃借人をAからYに変更することとし、XとYは賃貸借契約書の調印日を平成16年1月16日とすることで合意した。ところが、平成15年12月、Yの属する企業グループの会長が移転を承諾しない意向を示したことから、Yは本件建物賃貸借契約を行わない旨をXに通告した。

(1)Xの主張

①賃貸借契約の成立

Xは、契約は当事者の意思の合致によって成立し、Yは賃貸借の主要な条件を特定して本件申込書を提出し、Xはこれを承諾しており、XとYの間には賃貸借契約が成立している。

②契約締結上の過失

仮にXとYの間に賃貸借契約が成立していないとしても、Xが本件申込書を承諾した時点で賃貸借契約の準備段階に入ったといえ、Xの期待は高まっており、Yは一方的な理由によってXの期待利益を侵害したから、その損害を賠償すべきである。

(2)Yの主張

①賃貸借契約の不成立

本件申込書には、賃料等主要条件が確定しておらず賃貸借契約は成立していない。本件のような大規模な事業用建物賃貸借契約においては、詳細な契約条項が規定された契約書に調印することなくして、賃貸借契約が成立することはありえない。

②契約締結上の過失の理論は適用されるべきではない。

契約締結上の過失の法理は契約自由の原則の例外である。本来、契約交渉は最終意思を表示するまでは自由に交渉することができるのが原則であり、本件にはあてはまらないというべきである。

(3)裁判所の判断

①賃貸借契約の成立

XとYが賃貸借契約を締結したかについては、本件賃貸借契約が、賃料及び共益費を合計すると月額3000万円を超え、敷金総額も4億円近い取引であって、合意も書面を作成してなされるのが通常である。Yには本件申込書をXに交付しただけで契約を成立させる意思はなかったといわざるをえない。したがって、賃貸借契約書が作成されていない本件においては、いまだXとYの間で賃貸借契約が成立したとは認められない。

不動産取引契約の成立に関する参考判例

契約は、意思表示の合致さえあれば口頭の合意によって成立するのが原則（「諾成契約」の原則）ではあるが、とりわけ高額の不動産売買契約については、通常、口頭による合意のみでは契約が成立したとはいえない場合があると考えられている。

【参考判例】「所有権の移転と代金の合意のほか、いわゆる過怠約款を定めた上、売買契約書を作成し、手付金若しくは内金を授受するのは、相当定着した慣行であることは顕著な事実である。この慣行は、重視されて然るべきであり、慣行を重視する立場に立てば、土地の売買の場合、契約当事者が慣行に従うものと認められる限り、売買契約書を作成し、手付金若しくは内金を授受することは、売買の成立要件をなすと考えるのが相当である」（東京高裁昭和50年6月30日判決）。

②契約締結上の過失についての裁判所の判断

本件の事実関係に照らせば、XとYは遅くとも平成15年12月の段階では、Xが賃貸借契約を結べるものと信じて行動することが、Yには容易に予想できるものであり、YはXの契約締結上の利益を侵害しないよう行動すべき義務を負う。Yの契約締結拒否の事情は、正当な理由とは認められず、YはXに対して損害賠償義務を免れない。

③損害賠償額

損害賠償の範囲は、契約が履行されると信じたために失った別の取引による得べかりし利益まで含むと解するのが相当であり、Yは、平成15年12月からXが新たな賃貸借人と賃貸借契約を結ぶことができた平成16年6月末までの期間について、共益費を除いた実質賃料月額約2322万円の損害賠償義務を負う。

➤この判旨は、平成15年12月からYとの間で賃貸借契約が締結されていた場合と同様の利益の損害を賠償させるものであり、注意を要する。

④過失相殺

XとYの交渉経過に照らすと交渉が長引いたのはYに責任があり、交渉断念に至ったのもYの内部事情に尽きる。したがってXに対し過失相殺をする理由はない。

【本判決のPOINT】

1. 事業用の賃貸借契約においては賃料、保証金とも高額な取引である場合には、その合意は書面を作成してなされるのが通常であるとし、契約書面の交付が契約成立の要件とした
2. 契約に至らなかった賃貸人の損害賠償請求について「得べかりし利益」までの賠償を認めたこと

5 契約締結上の過失責任の法的性質

(1) 不法行為責任説

当事者間において契約が締結されておらず、契約関係に入っていない状態にある以上、不法行為責任に該当するものである。裁判例では不法行為責任とするものが多いように思われる。

(2) 契約責任説

契約締結上の過失責任を契約責任に基づくものであるとするものである。代表的な学説としては、我妻栄教授は、契約当事者は、無効な契約を締結することによって相手方に損害を与えるような行為をしてはならないという信義則上の義務を負っているというべきであるとし、契約を締結するにあたっては、特定の相手方との強い接触が生じる以上、不特定多数の者との間に生ずる通常不法行為責任よりもより重い責任を負うのは信義則上、当然のことであり、かくしてはじめて、信義則は、一貫して、事実上契約によって結合される当事者間を規律することになるとの見解に基づいている。

不法行為か、債務不履行か、の議論は、

①過失の立証責任をいずれが負担するか

②損害賠償責任の消滅時効期間を何年と把握するか、
という点で相違を生じる。

(3) 損害賠償の範囲

契約交渉の中途破棄事例については、従来の通説として主張されてきた「信託利益」一辺倒で通すのは現状を鑑みれば必ずしも適切ではないとして、「損害賠償の範囲については、原則として信託利益に限られるが、**契約が成立した状態に限りなく近いと考えられる場合には、履行利益の賠償まで認めるべきである**とする見解が多くなっており、裁判例においても、従来の信託利益の範囲を超えた額を認定したのではないかと思われるものもある。

(4) まとめ

現段階での判例・学説の傾向をまとめると、契約交渉が回数を重ね、準備段階における合意文書も相当に蓄積し、基本的な合意に達したような場合は、当事者間で一定の信託関係が生じており、契約の締結に向けて期待感を互いに持っているため、この段階に達したところで交渉を打ち切り、合意を破棄することは信義則に反する行為であるとして、契約締結上の過失理論に基づき、損害賠償責任が発生する。

損害賠償の範囲は、従来の「信託利益」の範囲に限定されるのが原則としても、建物賃貸借契約書において、賃借人の契約締結上の過失の場合には、賃貸借契約が締結されていた場合の賃借人の利益（賃料額）についての損害賠償を容認する判決が少なくないことに留意する必要がある。

以上