

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

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における信義則上の義務違反を肯定した事例

東京地裁平成二八年四月一四日判決 平成二六年(ワ)一四〇一五号 損害賠償請求事件 一部認容、一部棄却(控訴)、判例時報二三四〇号七六頁

大 滝 哲 祐

I. 事実の概要

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

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

(以下「本件物件」という)を賃借する予定であった。そして、Xは、平成二四年三月初ころから、本件物件のテナントリーシングの勧誘を行っていた。

Xは、七月初ころ、Yに対して本件物件への出店案内をしたところ、Yから、出店の要望を受けた。そこで、Xは、八月一四日、Yと打合せを行い、本件物件への出店の検討可能性を尋ねたところ、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

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

Xは、一〇月三日、Yを訪れ、本件物件に関してYと面談を行った。その後、Yに対し、本件物件への出店申込みに関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による専有的な使用が可能な共用部分が表示されていた。

Xは、一〇月二三日、Yと打合せをした後、出店申込書の改訂版と業務依頼書の各データを電子メールにて送付した。Yは、同月三十一日、Xに対し、本件出店申込書を提出した。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型のチャペルとして使用できるものとする。」「二九、三〇F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て使用できるものとする。」との記載があった。

XとYが一月一日ころに打合せをした際に本件物件のレイアウト案に関する話が出た。そこで、Yは、同月二日、X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

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「ロートアイアンフエンス」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示した具体的な寸法は記載されていなかった。また、三〇階の平面図には、展望台スペース全体をセレモニーホールとして使用することを想定した間取りが示されていた。

Yは、十一月五日、Xと打合せを行い、本件レイアウト案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、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ついては確認しなかった。

Yは、十一月二日、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。同役員会では、バンケットルームの広さが確保されるなどすれば収益が見込める可能性があるとして、本件物件への出店が承認された。Yは、同日、Xに対し、Yの最終の役員会にて本件物件への出店が承認されたことを伝えた。

Yの営業部門の責任者Bは、これまでにXとの交渉を行っ

ていたYの担当者が不動産系の担当者であり、営業の観点から本件物件の視察をする必要があると判断した。そこで、Bは、一二月五日、本件レイアウト案を改訂したレイアウト案（以下、「改訂レイアウト案」という）を持参し、Xとともに本件物件を視察した。

Bは、同視察において、Xに対し、本件物件が改訂レイアウト案と異なる問題点として、①バンケットルームとなるべき区画が平面図よりも狭いため、防火壁、防火扉および防火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あること、②本件物件三〇階の展望台はチャペルとしてYが専有使用することができる必要があること、③本件物件三〇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る必要があること、の三点を指摘した。Bは、視察後、Yに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あった旨を報告した。

Xは、Bの指摘を受け、一二月一〇日、Yと、本件物件において再度の打合せを行った。打合せの結果、Yにおいて、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。そこで、Yは、同月一三日、Xに対し、三〇階の展望台部分の使用や、共用通路と共用使用部分との区別をするための常設

のロートアイアンフェンスの設置などについての要望書面を電子メールにて提出したが、同要望書面には、防火区画の位置変更を伴うバンケット区画の面積拡張を要望する旨の記載はなかった。

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

XとYは、一月末ころから、XとYとの間の本件賃貸借契約に係る契約書案につき交渉を重ね、一二月二二日には、定期建物賃貸借契約書（以下、「本件賃貸借契約書」という。）としてその契約内容を確定させた。また、Xは、一二月二〇日に、本件物件の賃貸人となるA信託銀行宛の「転貸借承諾申請書」の転借人欄に、Yから記名押印をもらい、同月二五日には、A信託銀行に対し、賃借人欄にXの記名押印、転借人欄にYの記名押印のある転貸借承諾申請書を提出した。これらの手続を経て、XとYとの間では、翌平成二五年一月一

日に本件賃貸借契約を締結することが予定されていた。しかし、Yは、一月二十五日ころ、契約締結に関する社内手続が時間的に間に合わない見込みとなったことから、Xの了承を得て、本件賃貸借契約の締結時期を翌平成二五年一月一日から同月中旬以降に延期することとした。

Yは、一月二十八日、役員会会議において本件物件への出店の可否を検討した結果、防火区画の位置を変更してバン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とを決定した。そこで、Yは、平成二五年一月四日、Xに対し、バンケット区画の面積を拡張することができなければ、Yの出店が中止となる可能性があることを伝えた。

この報告を受けたXは、A信託銀行、本件ビル管理会社、指定ゼネコンなど関係各社と協議を行った結果、防火区画お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、同月三十一日、Yから、YがXおよびA信託銀行に対してバンケット区画拡張に伴う防火区画の変更を依頼する旨の記載がある「区画変更に関する依頼書」と題する書面を受領し、これをA信託銀行に提出した。なお、防火区画の変更に関する工事費用は、Yが捻出可能な予算の範囲内にてYが負担することとされていた。

Xは、平成二五年一月三十一日、A信託銀行との間で、本ビルの一階および二八ないし三〇階の区画のうち、本件物件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借契約を締結した。

Xは、平成二五年二月初旬ころまでに、バンケット区画拡張に伴い防火区画、防火シャッターおよび防火扉の位置を変更した場合の設計図書を作成し、Yとの間で、区画変更に関する技術的な部分に関する打合せをした。この打合せを受け、Yは、同月六日に社内会議を開催し、防火区画の変更の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。そして、Xは、同月二〇日、Yに対し、Yが試算した予算の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。

Yは、平成二五年三月七日に開催した経営会議において、本件物件への出店を打ち切る旨を決定した。そこで、Yは、同月八日、Xに対し、本件賃貸借契約の申込みを撤回した。

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回によって損害を被ったと主張して、Yに対し、契約締結上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これに対する訴状送達の日を翌日である平成二六年六月一四日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

金の支払を求めて提訴した。

Ⅱ・判旨

一部認容、一部棄却

Yの債務不履行責任または不法行為責任の有無に關しては、「Yは平成二四年一〇月三一日にXに対して本件出店申込書を提出し、一月二二日にはY……がXに対してYの役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ら、Xは、Yが本件賃貸借契約を締結すると信頼し、同年内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本件賃貸借契約に係る契約書案につき交渉を重ね、一月二二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もに、同月二五日にA信託銀行に対して本件物件に関する転賃借承諾申請書を提出した。また、Xは、Yが、同月五日の現地視察後、Xに対し、バンケット区画の拡張、本件三〇階の展望台のYによる専有使用、固定式のアイアンフェンスの設置という三点につき、初めて具体的に要望したにもかかわらず、本件賃貸借契約の締結のために、A信託銀行の了承を得るなどして対応を進めた。その間、Y……はX……と本件賃貸借契約の締結に向け打合せを進め、……一月二二日に

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ら、Xは、同月二五日にはA信託銀行に対して本件物件に関する転賃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。以上のような経緯に照らすと、同時点ころまで、XがYとの間で本件賃貸借契約が締結されることに對する期待を抱いたことには相当の理由があるというべきであり、XはYに對するこの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約締結に向けた活動をしていたということができる。このような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でき、したがって、Yには、Xに對する關係で、契約準備段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關しては、「YのXに對す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いうXの期待を法的に保護する内容のものであるから、Yが賠償すべき損害の範圍は、本件賃貸借契約が締結されるであ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。」と判示し、完成済工事費用、人件費等についての損害を認め、逸失賃料相当額、テナ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ではできない」と判示して、認めなかった。

Ⅲ・ 参照条文

民法四一五条・民法六〇一条・民法七〇九条

Ⅳ・ 研究

一・ 本判決の意義

本判決は、契約交渉の打ち切りによる損害賠償請求に関する法的性質や損害賠償の範囲の問題について、従来の判例と異なる見解を示すものではない。しかし、本件賃貸借契約締結への交渉過程、特にXYの行為態様を比較して、XがY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、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ともに、Yとの信頼関係を損なうものでないと判示したこと、に事例判決としての意義がある。

二・ 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

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を検討する。

(一) 判例

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としては、①最高裁昭和五六年一月二七判決^①、②最高裁昭和五八年四月一九日判決^②、③最高裁昭和五九年九月一八日判決^③、④最高裁平成二年七月五日判決^④、⑤最高裁平成一八年九月四日判決^⑤、⑥最高裁平成一九年二月二七判決^⑥がある。

これらの最高裁判決のうち、本件と類似するのは、③と⑥であろう。③は、マンションの購入希望者Yが、その売却予定者Xと売買交渉に入り、その交渉過程で歯科医院とするた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という事案で、原審（東京高裁昭和五八年十一月一七判決（判例集未登載））が「契約締結に至らない場合でも、当該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いる契約類似の信頼関係に基づく信義則上の責任として、相手方が該契約が有効に成立するものと信じたことによつて

蒙った損害（いわゆる信頼利益）の損害賠償義務を認めるのが相当である。」と判示し、最高裁は、「原審の適法に確定した事実関係のもとにおいては、Yの契約準備段階における信義則上の注意義務違反を理由とする損害賠償責任を肯定した原審の判断は、是認することができ」る、と判示した。⑥は、XがAの意向を受けて開発、製造したゲーム機を順次XからY、YからAに継続的に販売する旨の契約が、締結の直前にAが突然ゲーム機の改良要求をしたことよって締結に至らなかったという事案で、「Yは、……Aから本件商品の具体的な発注を受けていない以上、最終的にXとAとの間の契約が締結に至らない可能性が相当程度あるにもかかわらず、……Xに対し、本件基本契約又は四社契約が締結されることについて過大な期待を抱かせ、本件商品の開発、製造をさせたことは否定できない。上記事実関係の下においては、Xも、Yも、最終的に契約の締結に至らない可能性があることは、当然に予測しておくべきことであつたといふことはできるが、Yの……各行為の内容によれば、これによってXが本件商品の開発、製造にまで至つたのは無理からぬことであつたといふべきであり、Yとしては、それによってXが本件商品の開発、製造にまで至ることを十分認識しながら……各行為に及

んだといふべきである。したがって、Yには、Xに対する関係で、契約準備段階における信義則上の注意義務違反があり、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ふべきである。」と判示した。③は、Yが売買契約の交渉中に、具体的な要望を出し、Xができる限りそれに応じたにもかかわらず、売買契約が成立しなかったという点が共通し、⑥は、契約締結直前にもかかわらず、Aがさらなる要求をし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⁽⁸⁾。

本件と同じく、主に不動産の賃貸借契約等の交渉の打ち切りが問題となつた近年の下級審の判例には、⑦建物賃貸借契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……や本件賃貸借契約の案……により賃料を坪単価五〇〇〇円とするなどの契約内容についての要望を示していたのに、これの可否についての明確な意思を表示しなかったばかりか、むしろ、Xがコンセントの位置、電灯の数及び位置並びに電話線の位置などを指定し、看板取付金具の設置位置変更工事を行うなどの本件賃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たため、Xは、Xの要望とおりの内容で本件貸室を賃借できるものと信じ、本件賃貸借契約締結の具体的な準備を進行させて

いた。ところが、Yは、他により有利な条件で契約できる賃借希望者が出現したことから、本件建物が完成する直前に至って、突然、本件賃貸借契約締結に向けてのXとの交渉を一方的に打ち切ったものであり、「Yには、信義則上、一種の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。」と判示したもの（東京高裁判平成一四年三月一三日判決）^⑨、⑧いわゆるメデイカル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が同ビルに入居確実であるとの期待を持たせたという事案で、Xは、本件メデイカルビルに入居するか否かの意思決定をするにあたり、本件メデイカルビルに他科医療機関が入居することを重要な要素としていたのであり、Yは、Xが本件メデイ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の自由な意思決定を妨げたといえることから、「Yは、契約当事者として、Xが契約締結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、信義誠実の原則に著しく違反していることから、いわゆる契約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

べきである。」と判示したもの（札幌地裁平成一七年八月二二日判決）^⑩、⑨賃貸借契約の成立を予定して賃借人Yの賃貸借条件検討申込書、貸室申込書、賃借人Xの承諾書を授受するなどして折衝が続けられたが、賃貸借契約の締結に至らなかった事案で、「Xが本件建物に係る賃貸借契約が成立することについて強い期待を抱いたことには相当の理由があるというべきである。そして、Xが本件確保部分を賃借人募集対象からはずしていたのは、Yのそれまでの行為と交渉経過にかんがみ、本件建物に係る賃貸借契約が成立すると期待し、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きるから、Yとしては、信義則上、Xのこの期待を故なく侵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る。しかし、Yは、結局、賃貸借契約を締結せず、これを締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ない。したがって、Yには契約準備段階における信義則上の注意義務違反があり、これによってXに生じた損害を賠償する責任があるということができる」と判示したもの（東京高裁判平成二〇年一月三一日判決）^⑪や、⑩Xが、Yらとの基本合意に基づき、病院等の建築工事に着手したが、Yらは、建物

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

変更による建設工事費用の増加を回避するため、自らの判断で行ったものと考えるのが自然であり、Yらの言動から本件建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認められない。」と判示して、Yらに本件建物賃貸借予約契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としたもの（東京地裁平成二八年一〇月二五日判決⁽¹²⁾）、などがある。

（二）学説

本件で問題となった契約交渉の打ち切りは、契約締結上の過失の問題の一類型とされる⁽¹³⁾⁽¹⁴⁾。契約交渉の打ち切りに関しては、⑦不動産売買契約に関連して、契約関係の実際は、ある一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せず、それ以後は両当事者は契約の鎖で固く結びつけられるというような截然としたものでなく、むしろ、その端緒から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、個々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めていかざるをえないのではないかとする熟度論⁽¹⁵⁾、①契約交渉の開始から契約締結・契約成立までの段階を大きく三段階に分けて、第一段階は、当事者の接触はあるが、具体的な商談は始まっていない段階であり、第二段階は、契約締結準備

段階であり、第三段階は、代金等を含む契約内容については合意に達し、正式契約の締結日が定められるに至った段階であるとする。¹⁶⁾そして、第一段階では、一般不法行為上の注意義務を除き、特段の義務は生じない。第二段階では、契約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ものになり、損害賠償の範囲は信頼利益に限られる。第三段階では、第二段階の開示義務に、契約成立に努めるべき義務が加わり、損害賠償の範囲は履行利益まで認められるという説、¹⁷⁾⑨わが国の判例は、契約の不当破棄の問題を不法行為上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ると分析して、この考えを基本的に肯定しつつ、①契約当事者の一方が意図的あるいは積極的に契約の成立を阻止した場合に、不法行為の要件である違法性の要件を満たし、その責任が発生して、賠償の範囲は、履行利益、信頼利益と概念を持ち出す必要なく、契約の不当破棄と相当因果関係にある損害となる、②契約の交渉が「まさか契約が締結されないと予想することができない」程度に進展して、相手方が契約の成立を信頼していたにもかかわらず、当事者の一方が一方的に契約の交渉を破棄した場合、信義則上の注意義務違反に基づく責任が発生して（責任を負う者の帰責事由は、相手

方の契約が締結されるという信頼を正当な理由なく裏切ったことである）、損害の範囲は、契約交渉が破棄されたことによって無駄になった出費であるという説、¹⁸⁾⑩契約交渉の不当破棄を「誤信惹起型（説明義務違反型）」と「信頼裏切り型（誠実交渉義務違反型）」に分類して、このうち「誤信惹起型」は、①「締約の可能性がある」と誤信させた場合、②締約が確実でないのに「確実である」と誤信した場合という二つの類型に分けて、②の類型では、誤信を惹起、維持する行為のほか、相手方が「締約は確実である」との誤信に陥つてもやむを得ないこと（「信頼の正当性」。具体的には、交渉が成熟して、契約内容が特定されていること）が要件とされ（①型では、交渉の成熟は要件とされない）、効果も「締約は確実である」と誤信したことによって被った損害に限られるとする。¹⁹⁾「信頼裏切り型」は契約の締結が確実であると信頼させ、それを裏切ったことが帰責性の根拠であり、契約内容が特定していること、契約締結の約束があることが要件となる。²⁰⁾誤信惹起型では、不法行為責任が認められ、信頼裏切り型では、不法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、²¹⁾⑪契約法の任務を権利義務の設計にあると解し、かつ交渉に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

な意味を持つ組織型契約を念頭におくならば、交渉過程にお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解釈は疑問であり、したがって、「信義則上の義務（誠実交渉義務）違反責任」の性質は、これを契約上の債務不履行責任に類似した責任と解すべきであり、損害賠償請求の範囲は、債務不履行責任における原則（四一六条）を類推適用すべきであるという説²²、⑦契約交渉段階における注意義務違反を理由とする損害賠償責任は不法行為責任と捉えれば足りる²³とし、契約の打ち切りの場合は、①契約交渉が実質的に開始されて以降は、自己の先行行為に矛盾する態度をとることは許されないとの矛盾行為禁止（禁反言）の観点から、信義則上の義務（先行行為に基づく行為義務（告知・警告・是正義務等）が生じ、②契約成立への期待が確実なものと評価できる段階に至った場面では、交渉当事者に対しては、契約成立への相手方の期待を保護するために、より積極的に契約締結に向けた協力をすべき信義則上の義務が課され、ここでの行為義務は、契約成立への期待を侵害しないように行動すべき義務であるという説²⁴、などがある。

三. 検討

（一）契約交渉打ち切りの法的性質について

本判決は、契約交渉の打ち切りの法的性質に関して、「契約準備段階における信義則上の義務違反があった」と判示しており、信義則違反とするものの、債務不履行責任であるか不法行為責任であるかについて明らかにしていない。このような内容の判決は、③と⑥の最高裁判決および⑨の下級審判決と共通している。本判決とは異なり、法的性質を明らかにしたのは、①②④⑤の最高裁判決（いずれも不法行為責任）と、⑦（一種の契約上の責任）と⑧（不法行為責任）の下級審判決である。このうち、①②④⑤の最高裁判決は、①⑤が、契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あたり、代償的措施を講じなかった場合（先行行為＋信頼＋代償型）であり、②④が、契約交渉が成熟し、Xが将来の契約締結を信頼したことが無理からぬ場合（交渉成熟＋信頼裏切り（誤信惹起）型）（③⑥の最高裁判決も同様）、の二つに分類できる²⁵。⑦⑧の下級審判決は、⑦が、交渉成熟＋信頼裏切り（誤信惹起）型に属するといえる。⑧については、誤っ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

案で、交渉の打ち切りというよりも、説明義務違反が問題となった。説明義務違反の事案も契約締結上の過失の問題であり、その法的性質が問題となるが、最高裁判平成二三年四月二二日判決（以下、「平成二三年判決」という）⁽²⁶⁾では、不法行為責任であると判示して、債務不履行責任を否定している。ただ、⑧は、平成二三年判決とは、契約が締結されなかった点が異なっており、本件のような契約交渉の打ち切りの問題と類似するともいえることから、両者の中間的な事案ではないかと考えられる。

本件では、Xは、Yとの本件賃貸借契約の締結交渉において、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あったこと、②Yのパンケット区画の拡張等の度重なる要求に可能な限り対応してきたこと、から、本件賃貸借契約が締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た。本件は、賃貸借契約が問題となったもので、③の最高裁判決と類似の事案であることから、交渉成熟＋信頼裏切り（誤信惹起）型に分類でき、Yの損害賠償責任が肯定できると考えられる。各学説でも、理由付けは異なるが、Yの損害賠償責任自体は肯定されると考えられる。⁽²⁹⁾

また、本判決では、X・Y間の信頼関係に言及しており、本

件のような経緯に照らすと、「Yの要望への対応に関して、Xはでき得る範囲で対応しているということができ、Yからの信頼を失わせるような帰責性があるということとはできない。」と判示している。これは、交渉中に信頼が失われれば、Yが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が、本判決ではそれが認められなかった。裏を返せば、本件においてYは、Xの本件賃貸借契約の締結への信頼（期待）を除去してから離脱すべきだったといえよう。

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、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よいと思われる。なぜならば、契約それ自体を締結したわけでないで、契約責任の問題と考えるのは困難であり、基本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、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を明示せず、信義則義務違反を根拠に損害賠償を認めるものもある。契約交渉の打ち切りの問題の解決基準として排除する必要まではないからである。⁽³⁰⁾ 同じ契約締結上の過失の問題である説明義務に関する平成二三年判決は、不法行為責任であるとしたが、その射程は契約交渉の打ち切りに及ばな

いので、両者を分けて考える必要がある。⁽³¹⁾

(二) 損害賠償の範囲について

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」であると判示し、信頼利益に限定している。⁽³²⁾そして、完成済工事費用、人件費等についての損害を認めたが、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ために被った損害ということではない」として認めなかった。判例の契約交渉の打ち切りによる損害賠償の多くは信頼利益に限られるといっている。学説では、^(ア)が履行利益を限度、^(ウ)が信頼利益、^(エカ)が不法行為(相当因果関係のあるもの)、^(オ)が債務不履行、という処理になると思われる。⁽³³⁾

本件は、商用目的の不動産賃貸借契約締結の交渉であること、交渉が約七カ月に及んでいること、Yの要望に従い整備等の変更を可能にしたこと、契約の内容及び契約締結日が確定していたこと、などから考えると、単に逸失賃料相当額、テナント賃料収入相当額は履行利益なので、損害賠償の範囲に含まれないとするのではなく、Yの信義則上の注意義務違反

により生じた損害であるか否かを検討して、損害賠償の範囲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われる。特に、本件賃貸借契約の締結は、Yの都合により賃貸借契約の締結が延期されたことから、少なくとも平成二五年一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額、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かと思われる。⁽³⁴⁾⑥の判例のように「Yには、Xに対する関係で、契約準備段階における信義則上の注意義務違反があり、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、相当因果関係の有無により判断した方が、不法行為責任や債務不履行責任とする判例とも問題解決の基準に整合性が図れるのではないだろうか。⁽³⁵⁾

四. 結びに代えて

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

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る余地があったと思われる。

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によって決することになる。ただ、信義則上の注意義務違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考えられるかは、さらなる判例の集積が待たれよう。⁽³⁶⁾

- (1) 民集三五卷一号三五頁。
- (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。
- (5) 判例時報一九四九号三〇頁。
- (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、判例タイムズ一二三七号一七〇頁、金融・商事判例一二七四号二一頁。
- (7) これらの最高裁判例の事案の詳細と分析については、拙稿「契約交渉打ち切りの責任に関する考察——近年の最高裁判決を素材として——」滝沢昌彦・他編『民事責任の法理』一一七頁を参照されたい。
- (8) なお、⑥のYは、四社契約の当事者であるが、ゲーム機の

売買契約の当事者はXとAである。Yは、中間者であり、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⑤も、下請業者が、施工業者との間で下請契約を締結する前に、下請の仕事の準備作業を開始した場合において、施主が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はならなかった点で共通する。この問題については、拙稿(注7)が取り扱っているので参照されたい。

- (9) 判例タイムズ一一三六号一九五頁。
- (10) 判例タイムズ一一一三三二〇五頁。
- (11) 金融・商事判例一二八七号二八頁。
- (12) LLI/DB 判例秘書登載
- (13) 本件のような契約交渉の打ち切りの場合のほかに、①契約の不成立・無効の場合、②契約は有効に成立したが、その交渉の段階で不正確な説明がなされたため、相手方が抱いた給付に対する期待が裏切られた場合(説明義務違反)、③交渉段階での一方当事者の過失によって、相手方の身体・財産を侵害した場合、の三つがある。
- (14) 契約締結上の過失に関する文献としては、北川善太郎「契約締結上の過失」『契約法体系I(契約総論)』(有斐閣、一九六二年)二二二頁、本田純一「契約締結上の過失」理論について『現代契約法体系 第一巻 現代契約の法理(一)』(有斐閣、一九八三年)一九三頁、同「契約規範の成立と範囲」(一粒社、一九九九年)、円谷峻「契約締結上の過失」『現代民

- 法学の基本問題 中（第一法規、一九八三年）一八三頁、同
 『新・契約の成立と責任』（成文堂、二〇〇四年、上田徹一郎
 『契約締結上の過失』、『注釈民法（二三）』（有斐閣、一九六
 年）五四頁以下、潮見佳男『契約締結上の過失』、『新版注釈民
 法（一八）』（補訂版）（有斐閣、二〇〇六年）八四頁以下、な
 どがある。
- (15) 鎌田薫『売渡承諾書の交付と売買契約の成否』ジュリスト
 八五七号一七頁。同旨のものとして、横山美夏『不動産売
 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
 九六頁。
- (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
 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
 七号一八八頁。
- (17) 松本・前掲（脚注16）一八八頁。
- (18) 円谷・前掲（脚注14）（『新・契約の成立と責任』）一九三
 一九五頁。
- (19) 池田清治『契約交渉の破棄とその責任——現代における信
 頼保護の一態様——』（有斐閣、一九九七年）二五頁以下、三
 三一頁以下。
- (20) 池田・前掲（脚注19）三四二頁以下。
- (21) 池田・前掲（脚注19）三三〇、三四〇頁。
- (22) 平井宜雄『債権各論Ⅰ上——契約総論』（弘文堂、二〇〇八
 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）一二六～一二七頁。
- (25) このような最高裁判決の分析については、拙稿・前掲（脚
 注7）を参照されたい。
- (26) 民集六五卷三号一四〇五頁。
- (27) 判旨は「契約の一方当事者が、当該契約の締結に先立ち、
 信義則上の説明義務に違反して、当該契約を締結するか否か
 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
 かった場合には、……一方当事者は、相手方が当該契約を締
 結したことにより被った損害につき、不法行為による賠償責
 任を負うことがあるのは格別、当該契約上の債務の不履行に
 よる賠償責任を負うことはないといふべきである。」と述べ
 ている。
- (28) 不法行為責任とした理由について、「本判決は、説明義務違
 反があったため、相手方において、契約を締結するか否かに
 関する判断を誤って契約の締結に至り、それにより損害を
 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
 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つ
 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
 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
 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
 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
 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
 相手方に提供しなかった場合の債務不履行責任の有無」最高
 裁判例解説民事篇平成二三年度（上）四一二頁）。

(29) ⑦契約締結直前まで交渉が成熟、①三段階、⑤契約の交渉が「まさか契約が締結されないとは予想することができない」程度に進展、⑤信頼裏切り型、④誠実交渉義務違反、⑥契約成立への期待が確実なものと評価できる段階に至った場面、となるうか。

(30) 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すべきでなく(ここでの規範は、特定の要件と効果が定めら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問題」を種々の規範(信義則規定、契約責任規定、不法行為法規定)により解決すべきであり、「契約締結上の過失」とい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る諸々の責任問題」の「見だし」程度に用いればよく、契約締結上の過失による責任とは、あえて言うならば、種々の責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ようなものである、とするものがある(円谷・前掲(脚注14「新・契約の成立と責任」)一〇九頁(初出は、円谷・前掲(脚注14「契約締結上の過失」)一八二頁以下))。

(31) 平成二三年の射程について、契約交渉の打ち切りを不法行為責任の問題であると捉える考え方に親和性があるのではないかと推察されるものの、「本判決は、契約締結上の過失といわれているもの一般についての責任の法的性質につき最高裁の判断が示されたものではないが、現在議論が錯綜している契約準備段階の説明義務違反の法的性質について、その一場面ながらも最高裁が初めて正面から判断を示したものと

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れる。」とするものがある(市川・前掲(脚注28)四一二〜四一三頁)。

(32) 信頼利益と履行利益等に関する文献として、石田文次郎『財産法に於ける動的理論』(厳松堂、一九二八年)、上田徹一郎『消極利益賠償責任序論』神戸法学雑誌七卷一号一三三頁(一九五七年)、などがある。

(33) ④では、契約成立への期待を侵害しないようにすべき義務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う財産的利益(純粹財産損害)の賠償がなされるべきであるという(潮見・前掲(脚注23)一二八頁)。

(34) ⑥の判例の差戻審では、「信頼利益」、「履行利益」ではなく、「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関係のある損害」として損害賠償の範囲を判断している。

(35) ⑨の判例は、賃料と共益費の賠償を認めている。このことに關して、賃貸借契約においては、「契約交渉過程の一定時点以降は、交渉相手方以外の第三者と契約締結交渉をすることは極めて困難(ないし事実上不可能)であり、そのことを契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しても、かかる期待保護の要請は、他の契約締結上の過失が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、こうした諸事情(特殊性)を考慮する帰結として、正当の理

由のない賃貸借契約交渉の破棄事例については、一定期間分の（いわゆる）履行利益の賠償を認めてしかるべきである、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（奈良輝久「賃貸借契約の成立を予定して折衝が続けられ、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場合と賃借人側の過失（積極）等」金融・商事判例一三〇四号一六頁）。

（36） この問題を指摘するものに、野澤正充「契約準備段階での信義則上の注意義務違反と損害賠償の範囲」NB L八七一号六頁（二〇〇七年）がある。