

賃借申込人が契約締結直前に一方的に交渉を破棄したことによる賃貸人からの契約締結上の過失に伴う損害賠償請求が認められた事例

(東京高判 平30・10・31 金融商事判例1557-26)

転貸人が既存テナント退出に伴い後継テナントを募集したところ、これに応じた賃借申込人との交渉がなされ、契約条件について合意に達したにもかかわらず、賃借申込人が契約締結を拒否し、一方的に交渉を打ち切ったとして、転貸人が新賃借人からの賃料収入が得られるまでの間の賃料相当損害金等の支払いを求めた事案において、転貸人の請求が一部認められた事例（東京高裁 平成30年10月31日判決 金融商事判例1557-26）

1 事案の概要

都内に所在するビルを一括賃借していたX（原告・被控訴人、マスターリース会社・転貸人）は、店舗の1区画（以下「本件物件」という）のテナントから退去予告通知を受けたことから、平成28年10月頃、管理運営業務を委託していたAをして、契約形態:定期建物賃貸借契約、契約期間:平成29年2月から10年間、敷金:賃料の10か月分を条件として賃借希望者を募る賃料入札を実施した。

これに応札したY（被告・控訴人、飲食店経営）は、最高額の応札者ではなかったが、その後に近隣に閉店予定の既存店があるため出店意向が強い旨を申入れ、提示賃料を引上げた。これを受けてXとAは、Aを通じて賃貸借契約（以下「本件賃貸借契約」という）締結に向けた交渉を開始し、入札時に最も好条件を提示した賃借申込人との交渉を打ち切った。

同年11月、AはYに対して、入札条件を踏

まえた賃貸借契約書（以下「本件契約書」という）の案文を送付し、その後Yの依頼に基づく再契約に係る契約条項についての交渉や各種資料等の提示要請へのAの対応が続けられた。同年12月22日、YはAに対して、リーガルチェックが終了し、早急に内装工事に着手したいとして、製本済本件契約書の交付を求め、これを受領したが、同月27日、Yの代表者の了解が得られないとして、再契約に係る契約条項の再交渉を求めた。

平成29年1月6日、YからAに、再交渉結果を踏まえて修正された本件契約書の交付を求める連絡があり、その翌日にXが未調印の本件契約書がYに交付され、Xは本件賃貸借契約締結に係る社内手続きを完了させた。

その後もYの各種資料の提示依頼にAが対応するなか、同月12日、YはAに対して、Yの代表者の出張により本件契約書の押印に時間を要する旨連絡したところ、前倒しすることで合意していた同月16日の賃貸借開始日が迫っていたこともあり、同月16日にAは一旦本件契約書をYから回収し、その日のうちにXは押印を完了し、これをYに交付した。

その後AはYに対する本件契約書への記名押印を依頼していたところ、退去予定だった近隣既存店について、耐震補強工事完了後に再度賃借できる可能性がでてきたため、本件賃貸借契約を締結しない可能性がある旨をYから伝えられた。同年2月1日、XはYに対して本件契約書への記名押印を求めるとともに、1週間以内にこれに応じない場合は、本

件賃貸借契約を解除する旨の通知をしたところ、同月3日にYは1月27日に本件賃貸借契約の申込を撤回しており、契約締結意思がないと回答した。

これに対してXは、同年3月にYに信義誠実義務違反があったとして、代替テナントから賃料収受ができた時までの賃料相当損害金等として、2051万円余の支払いを求めて提訴したところ、第一審では代替テナントとの賃貸借開始日までの賃料相当損害金等として、1411万円余の請求が認められたことから、これを不服としたYが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Yの控訴を棄却した。

(契約締結上の過失の有無)

Xは入居者募集にあたり、定期建物賃貸借契約とすることを条件としており、Yもこれを認識の上入札に参加したこと、及びYとの交渉にあたりXとAは、定期建物賃貸借契約の性質を損なうような契約条項の変更には応じられない旨を一貫して主張していたこと、が認められる。

本件賃貸借契約の締結交渉は、一連の交渉を積み重ねて契約締結の準備が行われ、遅くとも賃貸借開始予定日であった平成29年1月16日には、Xに本件賃貸借契約の成立が確実であるとの合理的な期待を抱かせるに至ったものというべきであり、平成28年12月27日以降に契約条項の文言を巡って最終調整が行われたものの、Yによる度重なる契約条項の修正依頼は、定期建物賃貸借という契約交渉当初からの前提条件を、製本済賃貸借契約書が交付され押印直前となった段階に至ってから覆すものといわざるを得ず、Xの上記期待を正当な理由なく侵害するものとして、信義則に反する行為と認めるのが相当である。

よって、Yの信義則違反にあたらぬとする主張は採用できないことから、Yは本件賃貸借契約の締結交渉を破棄したことにつき、不法行為責任を負う。

(損害額)

Xは、Yから本件賃貸借契約の締結意思がない旨の通知を受けた2月3日以降、改めて本件物件の賃借人募集と交渉を開始し、同年5月31日を賃貸借開始日とし、当初2か月間をフリーレントとする賃貸借契約を代替テナントと締結したことが認められる。Xは、フリーレント期間中の賃料相当損害金の支払いも求めているが、その期間の設定が代替テナントとの賃貸借契約締結に必要不可欠であったとは認められず、Xに認められる賃料相当損害金は、本件賃貸借契約において予定されていた賃料額の1月16日から5月30日までの期間分に相当する1411万円余となる。

3 まとめ

本事例は、賃貸人が求めた賃借人の契約締結上の過失に基づく賃料相当損害金の請求が一部認められたものである。

本事例のように、相手方に契約の成立が確実であるとの合理的な期待を抱かせ、その期待を正当な理由なく侵害した場合には、契約締結上の過失があったとして、損害賠償請求が認められることもあることから、実務においても留意する必要がある。

なお、事業用建物の賃貸借契約について、契約締結義務違反が認められた事例としては、東京高判平20・1・31 (RETIO73-190) が、否定された事例として、東京地判平28・1・21 (RETIO111-84) や東京地判平22・2・26 (RETIO84-112) があることから、併せて参考にされたい。