

土地の売買契約の締結に向けて当事者双方が準備を進めてきたところ、契約締結予定日の当日になって一方当事者が白紙に戻したいなどということは、信義則上の注意義務違反であり、相手方に生じた支出等について損害賠償責任を負うとされた事例

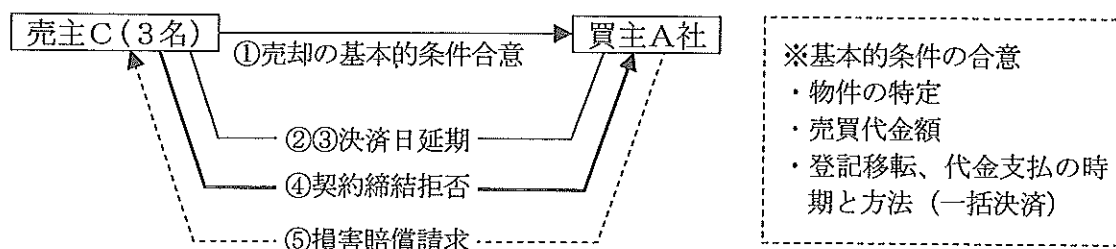
〔福岡高裁・判決平成5.6.30〕
判例時報1483号52頁

1. 紛争の内容

- ① A社は、スポーツセンターを建設するため、C（3名の共有）からその所有する土地を購入することとし、媒介業者を介して、売買物件、売買代金額等の売買契約のための基本的事項についてA・C間の合意が成立し、所有権移転登記と代金支払いを一括して行う決済の日も決まった。
- ② ところが、決済日の前日になって、本件土地の権利証がないことが分かったためAとCは、保証書による所有権移転登記申請とA社の担保権設定による代金の先払いに合意した。
- ③ 決済日当日に、Aは売買代金額に相当する銀行振出小切手を持参し、支払いをしようとしたが、Cのうちの1人が、担保提供することは保証人となる可能性があるという理由で難色を示した。
- ④ そこで、AとCは、その4日後に、保証書による所有権移転登記手続の際に売主に送付される確認申出書（保証書による登記の場合に法務局から売主に送付される登記申請の間違いなきことの申出書）の交付と代金支払いとを同時にすることにしたが、Cはその日に本件売買を白紙に戻したいと履行を拒否した。
- ⑤ 結局、本件契約は正式な契約締結に至らなかったため、Aは代金の融資を受けるに際して負担した金融機関への取扱手数料等の損害を被ったとして、Cに対してその損害賠償の請求を提訴した。

（※ Aは、訴訟では第一次的には売買契約の成立を主張し、第二次的に不法行為による損害賠償を請求している。）

2. 紛争関係図 <土地：3名の共有>



3. 各当事者の言い分

〔※ 本件紛争では、売買契約の成否も争われたが、裁判所は契約の成立は否定したうえで、上記の二次的（予備的）請求である損害賠償について判断しているので、本稿でも後者の問題のみを取り上げる。〕

〔買主Aの言い分〕

- ① 本件売買契約は、代金額等その他重要な部分の全てにわたって事実上の合意が成立し、

しかも、保証書による登記申請行為までなされていたのであるから、Cが正当な理由もなく、売買契約の締結を拒否したことは、契約準備段階における信義則上の注意義務違反があり、不法行為による損害賠償責任が認められる。

- ② 本件売買契約の交渉経緯から、契約が成立するのは間違いないと思いき、その代金支払いのための資金を金融機関から借り入れていたが、本件契約が不成立となったことにより、借入手数料、利息の支払い等の損害を被った。

〔売主Cの言い分〕

- ① 本件売買契約の締結に至らなかったことについて、信義則上の注意義務違反はない。
② Aの主張する損害は、当方の行為と相当因果関係にない。

4. 本事例の問題点

売買契約の締結に向けて当事者間で交渉を進めてきた場合に、未だ売買契約が成立していないからと一方当事者が自由に契約締結を取りやめることはできないという理論は「契約締結上の過失」あるいは「契約準備段階における過失」といい、通説・判例上認められているところであり、その成立の拠り所となる「信義則違反」にCの行為は該当するか。

5. 本事例の結末

判決は、Cの信義則違反を認め、不法行為の成立を肯定しAが売買代金支払いのために金融機関から借入れしていた資金の手数料・利息等の金額（約9,000万円）をCが負担すべきであると認定した。その論旨は、次のとおりである。

A-C間の交渉の事実経過からすれば、Aとしては、交渉の結果に沿った契約の成立を期待し、そのための準備を進めることは当然であり、契約締結の準備がこのような段階にまで至った場合には、CとしてもAの期待を侵害しないよう誠実に契約の成立に努めるべき信義則上の注意義務がある。Cが「正当な理由」なく契約締結を拒否したことは、Aの有する契約締結の利益を侵害した点で違法であり、Cはその不法行為によって被ったAの損害を賠償すべきである。

6. 本事例に学ぶこと

本件のような不動産の売買に限らず、賃貸借の場合でも、契約締結の前であれば自由に契約締結をやめることができると考えるのは間違いである。契約の締結交渉に入った以上、もはや引き返すことはできないということではなく、正当な理由もなく契約締結を拒否した場合は、それによる相手方の損害について賠償責任が生ずるということである。

なお、本事例については、A・Cともに媒介業者が介在していたが、Aの損害賠償の対象となっていない。当該媒介業者は、最終的に売買契約締結に至らなかったとはいえ、売買契約を締結させるため最後まで努力を重ねたことが見受けられるためと思われる。