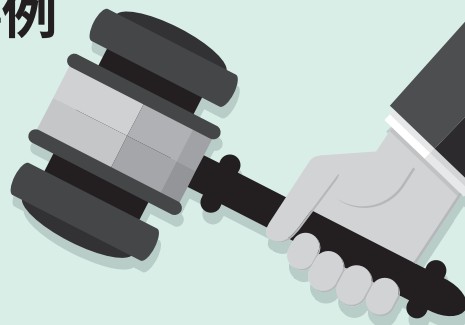


弁護士 佐藤 貴美^{たかよし}

契約締結日になって一方が白紙撤回 損害賠償責任が生じるとされた事例

土地の売買契約の締結につき、契約締結予定日の当日になって一方当事者が解消することは信義則上の注意義務違反に当たり、不法行為に基づく損害賠償責任が生じるとされた事例（福岡高裁平成5年6月30判決）



■ 事案の概要

スポーツセンターを建設する目的で、被告ら3人が共有する土地を購入することとした原告は、媒介業者を介して、被告らとの間で売買契約の基本的事項を合意するとともに、所有権移転登記及び代金支払いを一括して行うこと並びに当該決済日を取り決めた。ところが決済日の前日になって売買対象の土地の権利証がないことが分かったため、原告と被告らはあらためて、保証書による所有権移転登記申請と担保権設定による代金の先払いを合意したところである。

しかし、被告らの一人が当該取扱いに難色を示し、結局、契約締結予定日の当日になって、被告らは本件売買契約を一方的に白紙撤回した。

そこで原告が被告らに対し、売買代金の融資を受けるに際し負担した金融機関に対する取扱手数料等につき損害を被ったとして、不法行為に基づく損害賠償を請求した事案である。

■ 裁判所の判断

裁判所は、概ね以下のように述べて、原告の請求を認めた。

- 1 原告と被告らとの間の交渉の事実経過からすれば、原告としては、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る。
- 2 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、被告らとしても原告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。
- 3 本件では、被告らは「正当な理由」なく契約締結を拒否したものであり、これは原告の有する契約締結に向けての利益を侵害した点で違法であり、被告らはその不法行為によって被った原告の損害を賠償しなければならない。

■ 解説

1 「契約締結上の過失」とは？

売買契約が成立するまでの間は、当事者は、基本的にいつでもその交渉を打ち切ることが可能です。

しかし、契約締結交渉が相当進んだ段階で交渉を一方的に破棄する行為に対しては、契約がいまだ成立していなくても、破棄した一方当事者は、その相手方に対し、信義則上の損害賠償責任を負わなければならない場合があります。これを「契約締結上の過失」といいます。これは契約がまだ成立していない段階なので債務不履行責任ではなく不法行為責任の問題となり、責任を追及する側が相手方の過失等も主張立証しなければなりません。いずれにしても具体的事情いかんでは、破棄した側は相手方に対し、契約が成立するとの信頼が裏切られたことによって生じる損害（本事例では売買代金を準備するために要したコスト）を賠償しなければならない場合があることに注意しなければなりません。

2 契約締結交渉が相当進んだ段階では法的責任も

本事例では、当事者が契約締結に向けて交渉を重ね、いくつか段階を踏んで合意形成を図り、契約締結予定日の当日を迎えているところであり、この段階での買主側の契約成立に向けての期待は法的にも保護されるとして、原告の損害賠償請求が認められました。

本事例のように、様々な取引において交渉の過程で依頼者から、その打ち切りを表明されることがあるかもしれませんが。しかし契約締結交渉が相当程度進んだ段階に至っている場合には、以上のような法的責任が発生する可能性を踏まえ、慎重に検討し対応するよう助言することが大切でしょう。