

## 2 工事請負契約をめぐるトラブル

### [契約成立を争うもの]

#### ◆不締結の建築請負契約につき予約契約は成立しているといわれたら

**Q** 当社は、建築請負業者との間で建築について話し合いをしてきましたが、契約を結ぶには至りませんでした。ところが、その後その建築請負業者から「予約契約が成立している」と言われ、この予約契約に基づく本契約締結の不履行を理由に損害賠償を請求されました。このような請求は認められるのですか。



**A** 本契約を締結する前であっても、契約を締結することが確実にあると思われる程度にまで交渉が煮詰まっていたような場合には、予約契約が成立していたものと認められ、その不履行を理由に損害賠償責任が認められる可能性もないわけではありませんが、簡単には認められないでしょう。

もっとも、予約契約が成立したと認められない場合であっても、一般に、本契約を締結する前の準備段階において、各当事者は契約締結に向けて誠実に努力すべき信義則上の義務を負っているものとされていますので、正当な理由や特段の事情等がないにもかかわらず、一方的に交渉を打ち切った当事者には、この信義則上の義務違反を理由とする損害賠償義務が認められる場合があります。

**解説****1 予約契約に基づく責任**

予約契約

予約契約とは、最終的に締結しようとしている売買契約や請負契約等の契約（本契約）を締結することを約する約束です。予約契約が締結されても、本契約を締結したわけではありませんので、予約契約を履行しなかったとしても、本契約に基づく債務、例えば、請負契約における仕事を完成させる債務の不履行責任まで負うわけではありません。しかしながら、本契約を締結するという債務を負うわけですから、その不履行を理由とする損害賠償責任が認められる可能性はあります。

契約締結に向けた準備段階において、契約を締結することが確実であると思われる程度にまで交渉が煮詰まっていたような場合には、予約契約が成立していたものと認められ、その不履行を理由に損害賠償責任が認められる可能性がないわけではありません。もっとも、契約を締結するか否かは本来自由に決定できるはずですから、予約契約を締結するという意思をはっきりと相手方に表示していないにもかかわらず、交渉の際のやり取りだけで契約の締結まで認められてしまうことはあまりないものと思われます。

建設  
トラ  
ブル  
一五**2 信義則に基づく責任**信義則に基づ  
く責任

契約の準備段階にある当事者は、契約締結に向けて努力し合う特殊な人的関係に入っているとイえますので、契約が締結されるものと期待していろいろな準備を進めている相手方当事者に対して全く責任を負わないというのでは、安心して契約の準備を進めることができません。そのため、一般に、本契約を締結する前の準備段階において、各当事者は契約締結に向けて誠実に努力すべき信義則上の義務を負っているものとされています。

この信義則とは、民法1条2項に基づく信義誠実の原則のことで、同条項は、権利の行使や義務の履行は信義にしたがって誠実にさなければならぬと定めているのですが、現在では、権利の行使や

一  
八  
六

義務の履行に限らず、広く私法上の行為について、この原則が適用されるものと考えられています。

前記で述べましたように、契約を締結するか否かは本来自由に決定できるはずですから、契約を締結する前の段階でこのような信義則上の義務が認められるためには、ある程度準備が進み、相手方の契約締結に対する期待が一定程度以上に高まっている必要があります。また、信義則上の義務が認められる程度にまで準備が進んでいたとしても、契約を締結しないことについて正当な理由があるような場合には、そのような義務に基づく損害賠償等の責任は負わないものと考えられています。

### 3 予約契約の成立が否定された事例

#### 事 案

東京地方裁判所平成6年4月26日判決(判時1522・91)は、予約契約の成立やこれに基づく損害賠償についてのものです。

この事案は、 $Y_1$ を注文者、 $Y_2$ を請負業者、 $X$ を $Y_2$ の下請業者として、 $Y_2$ の代表者A所有の土地上に工場を建設し、Aおよび $Y_2$ が工場と土地を併せて $Y_1$ に売却するという内容の工場建築請負契約および土地売買契約の締結に向けた協議が当事者間で重ねられ、基本的な合意はできていたものの、 $X$ が勧める資材では工場としての建築確認が下りないことが分かり、 $Y$ らが $X$ との契約を断念、その後 $Y_1$ 、 $Y_2$ 間で新たに工場建築請負契約および土地売買契約を締結したところ、 $X$ が、 $Y$ らとの間で工場建築請負契約の予約契約が成立したとして、 $Y$ らに対し、その不履行に基づく損害賠償を請求したというものでした。

これに対し判決は、 $X$ の勧める資材では建築確認申請手続上問題があり、その影響もあって工場の仕様、設計図面、正式な見積りが作成できない状況にあったことなどから、「最終的な建築請負契約締結にはなお将来不確定な要因が介在していることが窺われ、本件当事者間には右契約締結の実現のために尽力すべき協力関係ないし協力義務が生じていたことは認められるが、それ以上に原告主張のごとき予約契約まで認めるには足りないものというべきである」として、信義則上の義務は認めたものの、予約契約の成立までは認め

ませんでした。また、YらはXの勧める資材では建築確認申請手続上の問題を抱えていたことから、Yらによる上記協力関係の離脱には「いずれもやむを得ない正当な理由があるものというべきであり、違法はないから、損害賠償責任を認めることはできない」として、信義則上の義務違反に基づく損害賠償責任も認めませんでした。

なお、本件においては、Y<sub>1</sub>はXに対し、「工場の使用目的に適合しない製品による違法建築を勧めた」ことを不法行為であるとして、予定した竣工期限までに工場を取得できなかったことによる損害につき賠償請求の反訴を提起しましたが、判決は、「損害賠償を認めるに足りるような違法までは見出し難い」として、Y<sub>1</sub>の請求もまた棄却しました。

#### 4 ご質問の場合

正当事由の有  
無

ご質問からは詳しい事情が分かりませんが、相手方である建築業者が、御社との交渉がある程度進んでいたことをもって本契約である請負契約を締結するという合意ができていた、すなわち予約契約が成立していたと主張し、御社は予約契約を締結するという意思を明示していたわけではなかったとすれば、予約契約の成立までは認められにくいものと思われます。としても、交渉がある程度煮詰まっていたような場合には、信義則上の義務が認められる可能性があります。

いずれにせよ、御社と相手方との間にはある程度の交渉はなされていたのですから、結局のところ、契約を締結しなかったことについて御社に正当な事由があったのか否かが重要なポイントになってくるものと思われます。

建設  
トラ  
ブル  
一五

#### 参考法令等

○民法

第1条（基本原則）

一八八

**参考判例**

- 当事者間には最終的な建築請負契約締結の実現のために尽力すべき協力関係ないし協力義務が生じていたことは認められるが、原告主張のごとき予約契約まで認めるには足りない。(東京地判平6・4・26判時1522・91)
- 被告が建築予定の店舗、事務所及び駐車場用建物を完成後に賃貸する旨の予約契約を原告と締結し、原告が証拠金として1,000万円を支払ったが、その後被告が原告に設計変更を申入れ、原告がこれを受け入れずに交渉が行われていたところ、被告がこの建物について第三者との間で賃貸借予約契約を締結し、完成後に賃貸したという事案で、原告との予約契約においては2階部分に約50台の駐車場を設置することが確定的に合意されていた、これについて後日の変更が予定されていたとは認められない、被告が第三者にこの建物を賃貸したことにより原告との予約契約が履行不能になったとの認定により、被告に48,009,075円の損害賠償金の支払を認めた事例。(東京地判平15・9・26判時1851・126)