

イギリス法における不完全契約の解釈と 契約条項の黙示

— Wells v Devani 事件 —

山口 裕博

I. はじめに

英米において契約の解釈の問題が発生するのは、作成された契約書面における契約条項に不備のある場合であるのが一般的であるが、実際の取引においては口頭契約が占める割合は小さくないと推測され、そうした契約の解釈に関する争いが生じると、契約書面が作成されている場合に比べて、契約条項の不完全さが露呈する危険性が一段と高いことは否定できず、契約解釈の問題というよりも契約成立自体が争点となる可能性の方が大きいであろう(1)。

契約内容の確実性が十分に確保されていない場合には、契約の成立自体が否定されるか、契約成立は認められても契約条項の内容は何か、の判断が必要とされる。後者においては契約解釈の対象となるが、その場合、客観的立場からの解釈手法を採用しているイギリス契約法において、立ちはだかる障壁は低くないことは明らかである。こうした問題状況を明らかにしたのが、本稿で取り上げる *Wells v Devani* 事件(2)である。

同事件の事実関係は比較的単純であり、不動産販売業者が売れ残った物件を処分するため、隣人から紹介された不動産仲介業者に電話にて購入者を探すことを委嘱し、同時に仲介手数料についても伝えておいたところ、当該物件の購入希望者を紹介され、その者に売れ残った物件を完売したが、不動産販売業者は仲介手数料の支払いを拒否したので、不動産仲介業者がその支払いを求めて訴えを提起したものである。

わが国でも、不動産販売主が不動産仲介業者から紹介された購入希望者との間で、同仲介業者を介さずに仲介物件の直接取引を行い、仲介手数料の支払いを行わないままにした事例において、不動産媒介契約が書面でなされていない場合でも、不動産売主は当該物件の売買契約が成立すると仲介手数料を支払わなければならないとする最高裁判例があり、不動産業者の仲介手数料に関する争いにおいて、不動産の売主と不動産仲介業者間で媒介契約が成立しており、不動産仲介業者が媒介行為を行い、同媒介行為を契機として、売主と買主間で当該不動産の売買契約が成立した場合、売主は不動産媒介契約上の仲介手数料支払い義務が発生することは当然なこととする (3)。

不動産の売主と仲介業者がいずれも不動産業者である場合には、商慣習的には当然に支払いが必要であると考えられるところ、イギリスにおいても、同種の仲介手数料の支払いを巡る争いが最高裁までもつれ込み、控訴審段階で一旦は支払い拒否を認める判決が示されたが、最高裁では逆に支払いを命ずる判決が下され、結論的には日本の最高裁判決と同一となった。

イギリスの最高裁は近年、契約解釈手法について厳格主義と柔軟なそれとの間を振り子のような動きを示しており、裁判所の動きに注目が集まっているのであり、不動産仲介手数料を巡る争いについても妥当な結論が示されたとはいえ、その結論に至る推論においてはいくつかの新たな問題点を提示するものである。

本稿は、イギリス最高裁における契約解釈を巡る動きを探る一環として、*Wells v Denies* 事件を素材に契約解釈問題の新たな局面を解明しようとするものである (4)。

II. *Wells v Devani* 事件の分析

1 事実関係

本件はロンドンのハックニー区におけるアパート販売に関するもので、同物件は Wells 氏 (以下 W と略記。被告、上控訴人、被上告人) が建設業者との合弁事業契約によりが開発したもので、W は開発中のフラット 14 棟のアパートの半分を販売したが、残りの 7 棟は売れ残っていたところ、W は隣人

からロンドンを営業拠点とする不動産仲介業者の Devani 氏 (以下 D と略記。原告、控訴人、上告人) を紹介された。

W と D は、2008 年 1 月 29 日で電話にて会話をを行い、その際、W が D に手数料を問い合わせたところ、D の返事では通常料金は取引額の 2 パーセントに付加価値税を加算したものであるとのことであったが、同手数料がどのような場合に支払われることになるかの話し合いは行わなかった。

D は、電話の後直ちに当該フラット購入に関心を寄せていた住宅供給協会に連絡して、同住宅供給協会の代表、W、および合弁事業者である建設業者の三者による会議が設定された。その会議に D は出席しなかったが、住宅供給協会は本件物件を気に入り、翌日には購入契約が締結された。

W は、当該フラットが売却されたことを D に電話で報告し、D は W に、「私たちの取引条項により、当方の手数料は 2% + 付加価値税となります。貴殿の指示より直接に手数料を請求できるように貴殿担当のソリシターの詳細な情報を受けたまじたく、お願い申し上げます」とする、手数料支払いを要求する E メールを W に送った。その際、D は取引条件書のコピーを同メールに添付した。

フラットの販売が完了したので、D は 4 万 2 千ドルに付加価値税額を加算した仲介手数料を請求したが、W は支払いを拒否し、契約が成立していないと主張した。

2 第一審判決

第一審において、県裁判所の Moloney 裁判官は、本件電話の中で、D は買主としてではなく代理人として自ら名乗っており、W から利益となる手数料を得ることを期待していたことを認定している。

同裁判官はさらに、D と W の両名の間には、契約締結前に W から手数料を受領する引き金となる詳細な事柄について明示的合意は存在しないと認定した。しかし同裁判官は、明示的な合意が存在しない場合でも、当該フラット購入を完了した購入者を紹介したことで仲介手数料の支払い義務が発生する旨の契約条項を黙示することにより、事実認定の隙間は埋められるとし、次のように述べている。

「法は、当事者意思に取引効果を生じさせるために必要な最小限度の契約

条項を黙示する。不動産仲介業者の手数料の場面では、原告にとって最も負担が少なく、居合わせたおせっかいな第三者が提案したとしても誰一人として異議を唱えないと思われる条項は、(フラット) 販売が現実に完了するに伴い手数料を支払うことになっている、とするものである」(5)。

Moloney 裁判官は、W と D との間には、電話での会話により法的に拘束力を有する契約が成立したとの結論を導き出している。

第一審裁判官は、D が代理人の役割を果たすことに両当事者は合意したが、同氏が仲介手数料の受領権限を獲得する引き金となるのは何かについて詳しい明示的合意は存在していないとしたが、「法は当事者意思に取引効果を生じさせるために必要な最小限度の契約条項を黙示する」と判示し、かくして、原告にとって最も負担が少なく、第三者からの異議が生じない条項により、フラット販売の完了に伴い手数料支払い義務が発生するとした(6)。

3 控訴院判決

本件控訴審において、控訴院の Lewison 裁判官に McCombe 裁判官の同意意見が加わり、2 対 1 の多数意見により原審判決を破棄した(7)。

控訴院での争点は以下の二点である。すなわち、(1) 原告と被告との間の話し合いで、法的拘束力を有する契約は誕生したか、(2) 被告は 1979 年不動産仲介業法の下で義務付けられているものを順守しなかったか、であり、本稿では前者の論点のみを扱う。

Lewison 裁判官は、拘束力を有する口頭契約が締結されたとした原審裁判官の判決について、拘束力を有する契約に契約条項を黙示することは認められるが、契約条項を黙示することが認められるための前提として契約が存在することが必要であるとし、本件事実関係の下においては、手数料支払いに関する法的拘束力のある契約は成立していないのであり、「契約条項を黙示することを装って、両当事者のために契約を造ることは正当ではない。それは本末転倒である」とした(8)。Lewison 裁判官は、こうした見解の根拠として枢密院司法委員会の *Scancarriers* 事件(9)に言及する(10)。

同判決において Roskill 卿は、「第一の問題は常に、何らかの法的拘束力を有する契約が締結されたかでなければならない。なぜならば、その問題に解決策が与えられない以前には、裁判所は、仮設上は拘束力ある取引に何か余

分な契約条項が黙示される必要があるかについては、たとえ両者はその取引が機能するのに必要かつ相当であるとしても、適切に判断することはできないからである」とし、拘束力のある契約の存否を決する際に、黙示的条項が不在では法的拘束力ある取引とはならないものを作り出すために、明示的条項と黙示的条項とを結びつけることは原理的に正しくないと述べている (11)。

Lewison 裁判官は、*Little v Courage Ltd* 事件 (12) の控訴院判決において、Millett 裁判官が *Scancarriers* 事件の枢密院司法員会判決で Roskill 卿の提示した原理を支持していることも根拠としている (13)。

Lewison 裁判官は、原審裁判官は Roskill 卿が明らかにした罫にはまったとし、不動産仲介契約の性質を詳細に論じる *Luxor (Eastbourne) Ltd v Coper* 事件 (14) に依拠して、不動産仲介契約における仲介料の支払い約束の合意がない場合には契約自体が不完全であるとした (15)。

原審裁判官は、フラットの購入希望者を被告に紹介し、その者がフラットを購入しているのであるから、原告は手数料を受領する権限が認められるとしたが、Lewison 裁判官は、両当事者が手数料支払いの引き金となることを特定しなければ、その取引は不完全なものであり (16)、それは相当性の基準に照らして決定されることはなく、本件は法が債務不履行責任のルールをもたらすものでもないとする (17)。もっとも、Lewison 裁判官は、引き金となる様々なことは特定されうるとしている。

Lewison 裁判官と結論を同じくする McCombe 裁判官は、両当事者は法的拘束力を有する合意形成の意思があり、Dがフラット販売においてWの代理人の役割を果たしたとする原審裁判官の事実認定に賛同している (18)。しかし、両者の合意は拘束力を有する契約にはなっていないとしており、*Scancarriers* 事件判決を参照して Lewison 裁判官が示したことを理由に、手数料受領権限の引き金となることが漏れていることは、契約条項の黙示により治癒されないとする (19)。

McCombe 裁判官は、不動産仲介業者が仲介手数料を受領する権限を認められる引き金となることが確認することは極めて重要であるとし、「認定された事実関係に基づくと、(WとD)はDが当該仲介手数料を受け取る権限を有する状況に関して合意していない。その限りで、本件合意は不完全である。……手数料を受領する権限が認められる引き金となることを十分明確に

特定していない、この種の『契約』は完全な契約ではないと思われる。その遺漏は契約条項の黙示の過程により治癒されることはなく、たとえ想定される契約を強行しようとする当事者にとって（後から考えると）最も有利であると考えられる契約条項であっても同じである」(20)とする。

反対意見の Arden 裁判官は、手数料受領権限の引き金となることに関する合意がなくても、法的拘束力のある合意は存在しているとし、次のように述べる。すなわち、第一審裁判所の裁判官の事実認定によると、Dは、Wのために買主を見つけた場合、同契約の解釈は、2% + 付加価値税の仲介手数料を受領する権限を取得することが合意されており、Dが紹介した買主による当該フラット購入の完了により、合意された同手数料が支払われることを意味しているものとされるべきである。したがって、契約条項を黙示する必要はない、とした。

Arden 裁判官は、1月29日に行われた電話でのやり取りから片務契約が誕生したかとの問題について、不動産媒介契約とリース更新の条件付きオプションとを比較して、本件契約は片務契約として出発し、その後に双務契約となったものであり、「片務契約の申し込みが承諾された場合、その申込を受けた者が要求された行為の履行を開始すると、申込は撤回できない」(21)とするとともに(22)、*Scancarriers* 事件は片務契約に関する先例で、同判決は本件において契約条項を黙示する妨げとはならないとした(23)。

Scancarriers 事件において、荷送り人は顧客の荷物の運送に適用される運賃見積もりを行ったのであり、ニュージーランド控訴院は荷送り人に契約上の義務を課す契約条項を黙示することにより、当事者間に契約が存在するとしたが、枢密院司法委員会は、そのことは両当事者のために契約を書くのと同じことであると判示したもので、Arden 裁判官は、そうしたことは本件では起こったことではないとする(24)。

仲介手数料支払い義務発生の引き金となるものは何かについて、Arden 裁判官は解釈問題であるとし、原審裁判官と同様、当該フラット販売完了時に発生するとした(25)。

Lewison 裁判官は、Arden 裁判官の理由付に問題点が二つあるとした。

第一に、Arden 裁判官が、片務契約の申込みが撤回できない条件として引用した Burrows 教授の著書の一節中には、申込の相手方が「要求された

行為」を開始すると、という表現があるが、本件事実関係では行為が要求されたものではなく、承諾できるものもない、とする (26)。

二点目として、解釈するためには表現行為の存在が必要とされるが、仲介手数料発生を引き金となることについて、原審はその不存在につき明確な事実認定しており、Arden 裁判官が原審判決に与する理由付は矛盾している、とする (27)。

Lewison 裁判官は、不動産仲介契約として有効な契約が成立するためには、不動産販売主と不動産仲業者との間で、仲介手数料の支払い義務が発生する状況について明確な定めがなされる必要があるとし、そのことの定めを欠く場合には不動産仲介契約は不完全な契約となり、不完全な契約を契約解釈により拘束力ある契約に転換させることはできないので、不動産仲業者は仲介手数料を請求できないとした。

4 最高裁判決

イギリス最高裁は、本件契約当事者間においては合意された割合による仲介手数料の支払い期日が到来する状況について確定していないとしたが、全員一致の意見で不動産売主と不動産仲業者間において拘束力ある契約が締結されたと判示した (28)。Kitchin 卿が法廷意見を述べ、Wilson 卿、Sumption 卿、および Carnwarth 卿の各裁判官が同意している。

① 本件契約の不動産媒介契約としての法的拘束力の有無

Kitchin 卿は、端緒となる問題点は、DとWとの間に拘束力ある契約が存在するか、両者が法的拘束力のある関係を構築する意思があり、法的拘束力を認めるために法が必須なものとして要求するすべての契約条項に合意したといえるか、であるとする (29)。

Kitchin 卿は、当事者が拠る所とする言葉や行為が曖昧で、裁判所は当事者が合意した契約条項を確定することが困難かもしれないが、「両当事者が契約に拘束される意思を有し、かつその合意に基づいて行為した場合には、裁判所は、合意が余りにも曖昧もしくは不確実であるので強行されないとの判断を下すことは躊躇する」(30)としている。

Kitchin 卿は、当事者の言葉と行動に関する第一審裁判所裁判官の解釈は先例においても支持されるとする (31)。

控訴院の Lewison 裁判官が依拠した *Luxor (Eastbourne) Ltd v Cooper* 事件 (32) について、Kitchin 卿は、本件と事実関係は類似しているが、同事件では所有者が計画を変更したため、取引が成立しなかったのであり、明示条項により手数料が支払われないことになったが、被上告人 Cooper は、売主である会社取引が満足な形で完了することを妨げることは何ら行わないとする黙示条項違反があったことを理由として損害賠償請求権があると主張したのに対して、貴族院は同条項の黙示を認めなかったとし (33)、区別されるとする (34)。

Kitchin 卿は、控訴院の Lewison 裁判官が仲介手数料の受領権限を発生させる事象が重要であるとしたことには賛成だが、この推論が、こうした事象が明示的に確定されない限り取引自体が不完全であるとするには賛同しないとし、「本件のように、そうした明示条項が存在しておらず、取引が、実質的には、『買主を探してくれ』ということで、仲介業者が当該財物の売却先である購入しそうな者を紹介した場合、一般人であるならば、両当事者は販売完了に伴い、その売上高から手数料が支払われる意思であった、と理解するであろう」(35)としている。

② 黙示的条項について

Kitchin 卿は、仲介手数料についての合意が認められるので、原審裁判官は、本件当事者間における契約において契約条項を黙示する必要性に言及する必要はなかったとするが、あえて述べるならば、紹介した買主による取引が完了したことにより仲介手数料の支払い期日が到来することは黙示条項であったとした (36)。

Kitchin 卿は、*Marks & Spencer* 事件 (37) において、最高裁は、契約条項が黙示されるための前提条件は緩和されることはなく、契約条項を黙示することが相当であるとするだけではそれを満たさない旨判示したとする。同卿はまた、たいていの場合、契約の明示的言葉の解釈が完了した後に、契約条項が黙示されるべきかの争点が議論されるとし、本件との関係においては、同判決で Neuberger 卿は契約条項が黙示されるのは、契約取引合理性を認めさせる必要があるか、もしくはあまりにも明白であるため「言うまでもない」とされる場合であるとしているとする (38)。

Kitchin 卿は、第一審裁判所の裁判官が採用した問題解決は、*Marks &*

Spencer 事件の最高裁判決と正面から対立すると指摘する。同裁判官は、本件契約に取引上の効力を認めるために仲介手数料の契約条項を黙示する必要があったとした。すなわち、「(仲介手数料支払義務を認める) 条項は、当該契約が機能するため、およびそれに実用的でかつ取引上の一貫性を与えるために黙示されなければならない」とし、WがDへの支払い義務を負担しないと、両者の関係の本質に矛盾するとした。これに対して、同卿は、取引の完了に伴う手数料支払い義務は、契約に取引効率性を与えるに必要であり、その目的に必要なもの以上ではないとする(39)。

③ *Scancarries* 事件判決について

Kitchin 卿は、控訴院の Lewison 裁判官が判決の根拠とした、*Scancarries* 事件は例外的な事件であり本件の先例となるものではないとする。*Scancarries* 事件では、豪州から欧州への荷物輸送の途中で、ニュージーランドに寄港して古紙を運送することを依頼したところ、上告人が被上告人に「販売促進レート」とするテレックスを送信し、このテレックスから上告人に被上告人に対する法的義務が発生するかが問題となった。Roskill 卿の指摘では、同テレックスには積荷数の言及がなく、積荷の日付、さらには積荷間の間隔についても触れられていない。それにもかかわらず、(ニュージーランド) 控訴院は、数少ない明示条項に黙示条項を付け加え、そうすることで両当事者が表明していない契約関係を作り出しているが、このことは認められるものではないことは明白であり、「テレックスは見積もりに過ぎず、両当事者はそれを送っても法的関係を創設する意思はなかった」とする(40)。

Kitchin 卿は、Lewison 裁判官が判決の根拠として言及している控訴院の *Little v Courage ltd* 事件(41)について、次のように述べる。同事件で Millett 裁判官が *Scancarries* 事件の Roskill 卿の判決引用しているのは、片務契約に契約条項を黙示することは不可能であるとの主張を根拠づけるためであった。けだし、それを認めることは、仮説上はいかなる契約の当事者でもなく、何らの契約義務を負担していない者に、黙示により、契約義務を課すことになるからである、とする(42)。

Kitchin 卿は、*Scancarries* 事件判決の適用範囲は、Lewison 裁判官が述べる程には広くなく、同裁判官が根拠とする Roskill 卿の判決も特殊な事実関係の下において理解される必要があるとする。

④ 契約条項の黙示について

Kitchin 卿は、ある合意を拘束力ある契約とするために、契約条項を黙示することはできないとする一般的なルールの存在は否定できないとしながら、次のようにも述べる。

「実際には、あまりにも明白であり、言うまでもないものを何かに黙示することは可能であるように思われるのであり、それには法が申込み以上のものではないとするものも含まれる。申込が承諾された場合、使用された言葉の契約条項およびそうした言葉が黙示するものに基づいて契約が締結される。さらに、両当事者は同契約に拘束され、法的関係を創設する意思を有していることが明白である場合には、両当事者の意思であったに違いがない取引効率性を契約にもたらすために契約条項を黙示することも認められるであろう。例を示すと、合意があっても、たとえば値段に関して、当事者間においてさらに何らかの合意を必要とする場合、その合意は拘束力を有する。なぜならば、合意の不履行があった場合、相当な対価の支払いを必要とする契約条項を黙示するのが適切であるかもしれないからである」(43)。

Kitchin 卿は、不動産所有者と不動産仲介業者との間の契約においても、同不動産仲介業者が紹介した者が買主とした当該不動産販売が成立した場合に一定の仲介手数料が支払われる旨の契約条項が理論上は黙示されない理由はなく、*Jamnes v Smith* 事件(44)において、これと同旨の契約条項が黙示されていることを指摘する(45)。

同事件では、ホテルの所有者である被告が、不動産仲介業者の原告に、一定金額で当該ホテルを売却すること、およびその金額で売却できた場合には手数料の支払いを行う旨の手紙を出し、原告が買主を紹介して契約は締結されたが、履行完了に至らなかった。原告は仲介手数料を受け取る権限があるとして訴えを提起した。

原審は原告の訴えを認めたが、控訴審は原審判決を破棄し、原告の受領権限を認めなかった。

Bankers 裁判官は、契約を完全にするためには契約条項の黙示が必要であり、その条項は、当該不動産の購入に合意し、履行の完了可能な買主の紹介により支払われるとするものであり、買主は無資力者、無資産者であってはならないとする。Scutton 裁判官および Atkin 裁判官も Bankers 裁判官の結

論に賛同する。Scrutton 裁判官の契約書の文言を解釈して、原告に最低限度の義務があることを確認している。他方、Atkin 裁判官は、Bnkers 裁判官と同一のアプローチで採用しており、原告に課せられた義務は黙示されるとし、それが契約締結時に履行を完了できる買主を紹介することであったとする (46)。

⑤ Briggs 卿の補足意見

Briggs 卿は、補足意見を次のように述べている。

「法律家は契約解釈について（契約条項の黙示の準備段階として）よく話すが、それはあたかも契約当事者が、口頭もしくは書面により明白に用いた言葉だけに関するかのようである。そうであることは、極めて多い。しかし、とりわけ売買契約のように単純で、頻繁に用いられるタイプの契約においては、次のような例が見受けられる。すなわち、言葉が用いられている文脈、および契約締結時の両当事者の行為が、当該取引の重要な契約条項に関して多くのことを伝えるだけでなく、言葉自体が伝えるよりももっと多くのことを伝える。たとえば、戸毎に訪問する箒の売主の単純な例をとってみる。売主はドアベルを鳴らし、家主に箒一本を差し出し、『一ポンド 50 セント』と言い、家主がその箒を受け取り、領き、財布に手を伸ばす。明らかに両当事者は、一ポンド 50 セントの値段で、即時払いにより、差し出された箒の売買契約を結んでいる。しかし、売買の目的物、および支払い時は、言葉で表現された契約条項の対象ではない。価格以外のすべての重要な契約条項は、行為によって合意されているのであり、家主の玄関先で両当事者が出会った文脈にある」(47)。

Briggs 卿は、本件で立証された事実関係は、D が、売れ残ったフラット販売を希望する W に電話をかけたことがすべてであり、その際、同氏は不動産仲介業者であると名乗り、提供するサービスの手数料を明示しており、買主仲介の申込みを行っていることは、文脈および両当事者の行為から明らかであるとし (48)、不動産媒介契約が成立しているので、「単に契約条項の黙示による、すなわち、実際に取引を完結して売買代金を支払った購入者の紹介を行ったことよりも、当事者の文脈における言葉および行為の解釈の問題として、D は合意された仲介手数料を得ている」とする (49)。

同卿は、控訴院の Lewison 裁判官が述べているように、不動産仲介業者

は仲介手数料支払い義務の発生原因としていろいろなことの約定を望むかもしれないが、「本件のような場合、依頼者が売買代金を全額受領した後に、(仲介手数料の) 依頼者に支払い義務を課さない不動産仲介契約を思い描くことは困難である」とする (50)。

Ⅲ. 判例分析

本件控訴審において、契約解釈の領域で主導的地位を占めている Lewison 裁判官が、頑強なまでに不動産仲介契約の法的効力が肯定されるために越えるべきハードルを高め、結論として仲介手数料の支払い義務の存在を否定する考えを前面に押し出し、それに同裁判官の結論に賛同する裁判官が一名加わり多数意見を形成したことは注目に値する。不動産業者である両当事者間で行なわれた不動産仲介取引において、仲介手数料の支払いが不可欠な要素であることはいずれの法制においても共通していると思われるが、それを認めなかった Lewison 裁判官が主導する多数意見は、イギリス契約法における契約解釈についての見解として受容される要素を内包しており、厳格解釈の動きが表現されたものであるとすることができよう。

1 契約成立に必要な明確性の程度

イギリス法において有効な契約が成立する要件として、(1) 申込みの承諾があること、(2) 両当事者もしくは法が本質的であるとする契約条項すべてに両当事者が合意すること、(3) 両当事者が法的関係創設の意思を有すること、(4) コンシダレーションが存在することとされている。契約紛争が発生した場合には、契約の拘束力が肯定されるためには客観的解釈によって契約内容が要件を満たしていることが立証されることを必要とする。

申込み自体に明確な契約条項が含まれていないとするとそれに承諾がなされても合意の成立には至らず、「あまりに曖昧であるかもしくは不完全なすべての合意は、それゆえに拘束力ある契約とはみなされない。このことは、両当事者は事細かなことすべてに合意することが必要であることを意味しないが、しかし両当事者が重要であるとみなすことに合意することは必要であ

る」(51)とされており、いずれの法制においても、本質的内容について合意が成立することが拘束力ある契約の必要条件とされているといえよう。

イギリス法においても、契約の成立は両当事者が本質的な契約条項のすべてについて合意した時であり、「契約の重要な条項のすべてに合意が成立しない場合には、拘束力ある債務は存在しない」(52)ことになる。

契約の重要な条項のすべてに合意が成立したかの判断基準は、誠実で道理をわきまえたビジネスマンであるなら両当事者の会話と行為から法的関係創設の前提条件であるとみなすすべての契約条項に合意したとの結論を導き出すかである。*Wells v Devani* 事件で問題となるのは、当事者が法的に拘束力ある関係を形成するのに不可欠であるとするか、もしくは法がそれを要求する、すべての契約条項に当事者が合意したかであり、拘束力ある契約が締結されるためには、すべての契約条項の合意は必要ではないことになる。

取引従事者が、基本合意書に基づいて完全な契約に向かって交渉したが、基本合意書の期限終了後も契約締結に至らなかった場合、法的拘束力を有するかが争点となった、*RTS Flexible Systems Ltd v Molkerei Alois Müller GmbH* 事件(53)において、Clarke 卿は以下のとおり述べている。

「両当事者間に拘束力を有する契約が存在するか、存在する場合、いかなる契約条項に基づいて合意に至ったか。それを決するのは、当事者の主観的意思ではなく、当事者間において言葉もしくは行為によりやり取りされたことは何かを考慮すること、およびそのことから、当事者が法的関係を創設する意思があり、法的拘束力を有する関係を形成するのに必須であると当事者が見なすか、もしくは法が要求するすべての契約条項に当事者が合意したとの結論に客観的に到達したかである。当事者にとって経済的もしくはその他の意義のある一定の契約条項が確定してない場合でも、当事者の言葉および行為を客観的に鑑定することにより、そうした契約条項の合意は、確定されかつ法的拘束力を有することの前提条件であるのが当事者の意思ではなかったとする結論を導き出せる」(54)。

同様に、*MRI Trading AG v Erdent Mining Corp LLC* 事件(55)は、動産売買契約において料金および配送スケジュールに関する契約条項が合意予定のままであっても、不確実性を理由として契約自体が拘束力を有しないととするものではないとした。控訴院は、契約の間隙を積極的に埋め、かつそれら

の条項を当事者が同契約のその他の側面に合意した状況において相当であることを要求する契約条項を黙示しようとした

Wells v Denies 事件において、控訴院の Lewison 裁判官は、仲介手数料支払い義務が発生する条件という本質的な契約条項に合意されなかったので、拘束力ある契約は成立しないと結論に至っている。しかし、*RTS Flexible Systems Ltd v Molkerei Alois Müller GmbH* 事件においても、同一の事実関係に基づく契約成立の判断において、第一審、控訴審、および最高裁はそれぞれ別の結論となっており、一義的な答えが導き出されるものではない。このことから、契約内容が不明確であると思われる場合でも、そのことだけを理由として法的拘束力が否定されることにはならない可能性は残されていることになる。

契約内容の明確性は契約拘束力の必須要件であるとするのは自明のことであるとされているが、イギリスにおいても口頭で契約が成立することは特別な現象ではなく、契約類型としても、契約内容をあらかじめ完全に整えておらずに、細部は履行過程において決定するしかないものもありうる (56)。

定型的な取引において、当事者が細部にわたり契約内容を協議することはむしろ例外であり、契約モデルとされている契約書が作成される場合であっても、契約解釈上の争いが発生するのであり、契約解釈の対象としての契約はその内容の完全な明確性を備えていることは必須ではないといえることができる。

2 契約解釈方法の変動と *Wellis v Devani* 事件

イギリスの裁判所は、契約解釈の方法について契約書の文言を客観的に解釈する厳格主義を採用しており、大陸法におけるそれとの違いは大きいとされている (57)。

イギリスの貴族院が契約解釈において大きく舵を切り、明確に柔軟化の方向性を示したのは、Hoffmann 卿が契約解釈における文脈的アプローチを提示した *Investors Compensation Scheme Ltd v West Bromwich Building Society* 事件 (58) であり、同卿は、5つの解釈原理を提唱している (59)。

- (1) 裁判所は、契約書が契約締結時に当事者であれば利用可能であったとするのが相当である一切の背景的知識を有している通常人に対して伝え

ようにする意味を考える必要がある。

- (2) 背景的知識には、当事者が利用可能であった関連する事実関係情報のすべてが含まれ、それは通常人が契約書の文言を理解する仕方にも影響を及ぼすと思われる。
- (3) 契約前の交渉は、背景的情報から除外される。
- (4) 契約書の意味は使用されている言葉の意味と同一ではないこともある。裁判所は、字義通りの意味に対置される、言葉が伝えようとするものは何かを確定できるし、そうすべきである。
- (5) 契約当事者が使用している言葉は一定の理由で使っているものと理解される必要があるが、その言葉に何か手違いがあったと結論可能な場合があるので、裁判所は当事者が述べようとしたことを実行しなければならない。

Hoffmann 卿は、*Chartbrook Ltd v Persimmon Homes Ltd* 事件 (60) において、契約解釈における朱記ルールを提示し、契約を取引の文脈において解釈する過程において、「裁判所に認められる朱記、言葉の並び替え、もしくは訂正の量は、いわば、無制限である」(61)とした。

Hoffmann 卿の契約解釈ルールの提言はリステイトメントであるとする見解もあるが、それは契約解釈方法に劇的な変更を与え、特定の種類の契約条項の解釈を要請する従来の形式的なルールは放棄され、契約の解釈は、Hoffmann 卿の解釈原理 (4) に示されるように、理論上は、「関連する背景に対してそうした言葉を用いている当事者が意図していたと理解されるのが相当であるかとされるもの」であり、そのため、裁判所が問題とするのは、証書における契約締結時の当事者の主観的意思ではなく、「当該証書が、その証書の名宛人である聴衆に利用可能であるとするのが相当とされるあらゆる背景的知識を備えた通常人に伝えようとする事」(62)は何かである。

Hoffmann 卿の見解はその後、軌道修正を受けることになる。

イギリス最高裁は、*Arnold v Britton* 事件 (63) において、裁判官の間に契約解釈の問題におけるイデオロギー対立が依然として存在することを露呈した。

同事件では、契約条項の文言的解釈により、一方当事者に取引上多大な損失が発生し、著しく不利な取引となった。しかし、最高裁の多数意見では、

契約は締結時に確定されるので、契約解釈は裁判官が知ることができる契約締結後に発生したことの影響を受けてはならないとし、争点となった契約条項は、現実の状況下では取引上受け入れられない結果を招来したが、契約当事者間においては、その意味と役割は明確であり、解決すべき内在的曖昧さは存在しない、との結論であった (64)。

Carnworth 卿は反対意見を表明し、賃貸人の採用する解釈は取引上著しく不合理であり、極めて明確な言葉でなければそれを採用することを正当化しないとし、上告を認容した (65)。同卿は、契約文言が疑問を差し挟む余地がない程に明白ではない場合には、裁判所に解釈上の柔軟性が認められるとした。

Hoffmann 卿が *Investors* 事件で契約解釈原理のリステイトメントを発表して以来、特定のカテゴリーの契約条項に特有な解釈方法を採用することはなくなったが、こうしたことは最高裁の *Arnold v Britton* 事件判決においても再確認された。

ところが、*Wood v Capita Insurance Service Ltd* 事件 (66) は、正統的な契約解釈アプローチへの回帰を模索するなかで、Hoffmann 卿の志向した流れの方向を大胆に逆行させ、実質的に旧来の厳格解釈の手法を採用したのと同様な結果を導き出している (67)。

イギリス最高裁の採用する契約解釈の手法が文言主義と文脈主義との両極間を揺り動く中で、契約解釈と契約条項の黙示の関係も不透明性を強めていくことになる。Hoffmann 卿が当初対象としたのは契約書における明示条項の解釈であるが、イギリス法上それと区別され別異の解釈方法が採用されている契約条項の黙示については、Hoffmann 卿は、*Belize Telecom* 事件 (68) において、自らの契約解釈テーゼの射程距離はこうした区別を超えて契約解釈に近接する事実に基づく黙示条項の領域にも波及し、契約条項の黙示は契約解釈のプロセスの一部であるとの考え方を示した (69)。

Belize Telecom 事件判決は、事実的黙示契約条項に関して、契約書は関連する背景に対して全体として読まれた場合に意味するところが相当であるとして理解されるものとする新たな法理を明らかにしたものであり、同事件では、この背景に含まれる事実には、国有企業の民営化を目的として会社が設立されたこと、およびそのことを Beliez 社の誰もが知っていたと司法員会

が考えたことを含むとしたが、しかし、この判断基準自体は、契約条項もしくは会社定款において契約条項を黙示する要件を緩和するものではなかった。

Belize Telecom 事件判決の基準は、*Marks & Spencer* 事件に (70) おいて、Neuberger 卿により以下のとおり明確にされた (71)。

- (1) 通常人である読者は契約締結時に当該契約を読むものと見なされる。すなわち、条項が黙示されるか否かは契約締結時に判断される。
- (2) 通常人である読者であれば、当該契約条項は言うまでもない程に明白であるか、もしくはビジネス効率性に不可欠であると考えられる場合である。

Belize Telecom 事件判決の帰結として、契約条項の黙示は契約解釈の範疇に包含され、両者は合体したものとされたが、その後最高裁は、*Marks & Spencer* 事件判決において、逆に契約解釈と契約条項の黙示は区別されることを明らかにした。同判決において、Neuberger 卿は、以下のように述べている。

「ある言葉もしくはフレーズを黙示している場合、黙示される言葉は、仮説上は解釈されるべきものとして存在しないので、言葉の解釈を行っていない。したがって、黙示条項を含めて、契約を全体として解釈すると述べることは有益ではない。取り分け、本本文脈において解釈が現実の意味していることは何かという問題を生じさせるからである」(72)。

Wells v Devani 事件では、契約を全体として解釈する手法が採用され、契約解釈と契約条項の黙示の関係は直接言及されずに曖昧なまま残されている。

さらに、契約解釈に関する最近の指導的判例である *Arnold v Britton* 事件および *Marks & Spencer* 事件において中心的役割を果たしている Neuberger 卿の見解は、当事者が契約書面において選択した文言に第一次的価値を認めるものであるが、*Wells v Devani* 事件で付加意見を述べている Briggs 卿の見解は、Hoffmann 卿の文脈的解釈により親和的な立場にあることを明らかにしている (73)。

こうしたことから、イギリス最高裁は、契約解釈に厳格な手法を採用する方向性を鮮明に確立していないことが伺える (74)。

3 契約理論と契約解釈

契約理論はアメリカ契約法においても、厳格な形式主義と文脈主義の両極間における争いのなかで分類することができる。20 世紀中頃までは、契約解釈における形式主義が支配していて、契約紛争における裁判所の果たす役割は、契約書面において両当事者の合意を表現する文言を精査することに限定され、取引の公正さが確保されているかの確認、もしくは契約書面以外での合意内容の調査が行われることはほとんどなかった。

形式主義の支持基盤は、第一次的には契約システムの根幹をなす契約自由の原則に求めることができるが、両当事者にとっても契約上の確実性および予見可能性が確保されるメリットが認められる。

契約解釈の厳格な手法から文脈主義への動きは、アメリカ契約法においても、UCC の制定および契約法リステイメントの発表に伴い顕著になった。契約における当事者の合理的期待の保護を重視する、文脈主義的アプローチは、ルールではなく法的判断基準を基礎とするもので、契約紛争解決において、裁判官は、当事者の相対的な取引力を考慮に入れて、契約書以外にも目を向けて判断する役割を担っているため、裁判官には一定の裁量が認められる。結果として、契約上の確実性および予見可能性は十分に確保される可能性は低下する。

新形式主義の登場により、文脈主義から逆戻りする動きが、顕在化している。取引に熟達した当事者間の商事契約に焦点が当てられ、裁判官よりも契約当事者の方が紛争解決能力に長けているとされている (75)。商事契約においては、契約起案に細心の注意を払うことが要求されることになる。

関係的契約論に立脚する Catherine Mitchell 博士は、新形式主義を擁護する見解を示しており、その主要な根拠は取引社会の実務に疎い裁判官の判断能力に対する懐疑であるとし、次のように述べている。

「新形式主義を駆り立てたことは、二つの関連した懸念である。すなわち、取引上の合意の広範囲に渡る状況に関する情報にアクセスし、利用する能力が裁判官に備わっているかについて、(法) 学者が疑念を抱いていること、および法的推論の過程で裁判官が関係的メソッドを利用しようとする場合にエラーが増加する可能性があることである」(76)。

アメリカからイギリスへと場所を変えても、同様な動きが見られる。イギリス最高裁は文言中心主義へ向きを変えてはいるが、文脈主義を完全に放棄

したものではなく、両者の均衡点を模索しているところであり、契約の解釈と契約条項の黙示との関係については明確な答えを示すことを保留しているということができよう。

IV. まとめに代えて

イギリス最高裁は、*Wellis v Devani* 事件 において、契約解釈の厳格主義から生じる不都合な結果を回避するため、契約を全体的に解釈する方法を採用し、不完全な契約であっても契約としての拘束力を認めた。結果として契約解釈の対象を契約実務に熟達した当事者間において入念に作成された契約から不完全な口頭契約にまで拡大することになった。同時に、契約解釈と契約条項の黙示の関係は不鮮明さが増すことになり、契約上の確実性および予測可能性を重視するイギリス契約法の優位性が確保されていると断言することは難しく、こうした状況は今後もしばらくは続くものと思われる。

【注】

- (1) Gregory Klass, 'Interpretation and Construction in Contract Law' (2018). *Georgetown Law Faculty Publications and Other Works*, 1947, at 34.
- (2) *Wellis v Devani* [2016] EWCA Civ 1106, *Wells v Devani* [2019] UKSC 4.
- (3) 最判昭和 43 年 4 月 2 日民集 22 卷 4 号 803 頁、判時 519 号 86 頁、判夕 222 号 158 頁。最高裁は、不動産の買主との間に明示の売買の媒介契約がなくとも、不動産取引業者が主として買主のために仲介して不動産の売買を成立させた場合には、黙示の媒介契約がされたものと解することができ、不動産媒介契約において契約書面が作成されず、明確な報酬額の定めがなされない場合であっても、「本件不動産売買について明示の媒介契約はされなかったが、報酬額について定めのない黙示の媒介契約がおそらくも右売買成立のときにされたと解すべきである」とし、不動産取引業者は、買主に対して売買仲介の報酬を請求することができる旨判示している。
- (4) 山口裕博「錯誤を理由とする契約書の補正命令－イギリス法における契約

書の神聖性の一側面」法学新報第 113 卷第 5 号 557 頁 (2007 年)、同「イギリス法における契約解釈の柔軟化」桐蔭論叢第 21 号 63 頁 (2009 年)、同「イギリス契約法における黙示条項法理の新たな展開: Belize Telecom 事件から M&S 事件」桐蔭法学第 22 卷 2 号 1 頁 (2016 年)、同「イギリス契約法における契約解釈の現状: Hoffmann 卿テーゼの帰趨」桐蔭法学第 25 卷 2 号 69 頁 (2019 年)。

- (5) [2019] UKSC 4 [11].
- (6) Ibid.
- (7) [2016] EWCA Civ 1106.
- (8) Ibid. at [19].
- (9) *Scancarriers A/S v Aotearoa International Ltd* [1985] 2 Lloyd's Rep 41. *Scancarriers* 事件について、則定隆男「申込の表現」関西学院大学商学論究、37 号 97~98 頁 (1989 年) 参照。
- (10) [2016] EWCA Civ 1106 at [19]. Lewison 裁判官は、契約条項を黙示する手法は、なんら法的拘束力を有しない合意を契約にするために用いてはならないとする見解を契約解釈に関する著書で述べる際に、その根拠として、Roskill 卿の発言を引用している。“The Interpretation of Contracts 6th ed.” by Kim Lewison, (2015, Sweet & Maxwell) at 359-360.
- (11) [1985] 2 Loyd's Rep 419.
- (12) [1995] 70 P. & C.R. 469.
- (13) [2016] EWCA Civ 1106 at [20]. Roskill 卿は、以下のとおり述べている。「一般的には、契約条項 (すなわち、法的義務を課す条項) を片務契約に黙示することは不可能である。そうすることで、仮説に従うと、まだいかなる契約の当事者でもなく、それゆえいかなる契約義務も負担していない者に、契約を存在させる必要があるとの理由で、契約義務を課することになる。こうしたことは原理的に誤りである。 *Aotteara International v. Scancarriers* 参照」 *Little v Courage Ltd* (1995) 70 P. & C.R. 469, at 474.
- (14) [1941] AC 108.
- (15) [2016] EWCA Civ 1106 at [21].
- (16) Ibid. at [24].
- (17) Ibid. at [37].

- (18) Ibid. at [80].
- (19) Ibid. at [81].
- (20) Ibid.
- (21) Ibid. at [100] ref Andrew Burrows, “A Restatement of the English Law of Contract” (2016, Oxford Univ. Pr.).
- (22) [2016] EWCA Civ 1106 at [99]–[100].
- (23) Ibid. at [106].
- (24) Ibid. at [103]–[104], [107].
- (25) Ibid. at [108].
- (26) Ibid. at [37].
- (27) Ibid. at [39].
- (28) [2019] UKSC 4.
- (29) Ibid. at [17].
- (30) Ibid. at [18].
- (31) Ibid. at [20]
- (32) [1941] AC 108.
- (33) [2019] UKSC 4 at [24].
- (34) Ibid. at [26].
- (35) Ibid.
- (36) Ibid. at [27].
- (37) [2015] UKSC 72.
- (38) [2019] UKSC 4 at [28].
- (39) Ibid. at [29].
- (40) Ibid. at [31].
- (41) [1995] 70 P. & C.R. 469.
- (42) [2019] UKSC 4 at [32].
- (43) Ibid. at [33].
- (44) [1931] 2 KB 317, [1921] All ER Rep 255.
- (45) [2019] UKSC 4 at [34].
- (46) Ibid.
- (47) Ibid. at [59].

- (48) Ibid. at [60].
- (49) Ibid. at [61].
- (50) Ibid. at [62].
- (51) J.M. Smits, "Contract Law: A Comparative Introduction 2nd ed." (Elgar, 2017) at 44.
- (52) Maugham L.J. in *Foley v Classique Coaches Ltd* [1934] 2KB 1.
- (53) [2010] UKSC 14, [2010] 1 WLR 753.
- (54) Ibid. at [45].
- (55) [2013] EWCA Civ 156.
- (56) W.N. Epstein, 'Facilitating Incomplete Contracts', 65 Case West. Reserve Law Rev. 297 (2014).
- (57) Neil Andrews, *supra* note 1 at 13-14.
- (58) [1998] UKHL 28, [1998] 1 WLR 896, [1998] 1 All ER 9.
- (59) [1998] 1 WLR 912-913.
- (60) [2009] UKHL 38, 1 AC 1101, 3 WLR 267.
- (61) Ibid. at [25].
- (62) *Attorney General of Belize v Belize Telecom Ltd* [2009] 1WLR 1988 [16] per Lord Hoffmann.
- (63) [2015] UKSC 36.
- (64) *Arnold v Britton* 事件については、前掲注 (4)、山口裕博「イギリス契約法における契約解釈の現状—Hoffmann 卿テーゼの帰趨—」77 頁以下参照。
- (65) [2015] UKSC 36 at [158]-[159].
- (66) [2017] UKSC 24, [2017] 2 WLR 1095.
- (67) 前掲注 (4)、山口裕博「イギリス契約法における契約解釈の現状—Hoffmann 卿テーゼの帰趨—」81 頁以下参照。Catherine Mitchel 博士は、イギリス法が文脈主義に急速に加担することの危険性を指摘している。Catherine Mitchell, 'Interpreting Commercial Contracts: The Policing Role of Contract in English Law', in Larry A. DiMatteo, Martin Hoggs eds., "Comparative Contract Law: British and American Perspectives" (Oxford Univ. Pr., 2016) 231.
- (68) [2009] UKPC 10; [2009] 2 All ER 1127.

- (69) *Belize Telecom* 事件については、前掲注 (4)、山口裕博「イギリス契約法における黙示条項法理の新たな展開：Belize Telecom 事件から M&S 事件」参照。
- (70) [2015] UKSC 72.
- (71) *Ibid.* at [23].
- (72) *Ibid.* at [27].
- (73) Paul S. Davis, 'Interpretation and Implication in the Supreme Court', 78 *Cambridge L.J.* 267-270 (2019).
- (74) Paul S. Davies 教授は、口頭での不動産媒介契約において仲介手数料の定めがなされなかった事件である、*Ian Green Residential Ltd v Asfari* [2007] EWHC 1491 において、仲介手数料条項を黙示することを認めており、合意に代金という契約の本質部分の定めがない場合には、相当な対価の支払い義務を課す契約条項が黙示されることは不動産仲介業者との契約においても認められているとする。さらに同教授は、契約条項の黙示が認められないと当該契約を著しく不確実なものとする場合に常に契約条項の黙示が認められるものではなく、合意が未履行の場合と既履行の場合との相違を指摘する。Paul S. Davies, 'Contract Formation and Implied Terms', 77 *Cambridge L.J.* 22-25 (2018).
- (75) W.N. Epstein, *supra* note 56 at 320.
- (76) Catherine Mitchell, "Contract Law and Contract Practice: Bridging the Gap Between Legal Reasoning and Commercial Practice" 187, (Hart Pub., 2013).

(やまぐち・やすひろ 元桐蔭横浜大学法学部教授)