

# イングランド法における 契約書の解釈と補正（1）

——当事者の意思を契約書に反映させるために締結前交渉過程  
prior negotiations の証拠はどのように利用されるべきか——

小 松 昭 人

## 目次

- 一 序論
- 二 *Chartbrook* 事件
  - (一) 事案
  - (二) 下級審判決
  - (三) 貴族院判決—Hoffmann 判事の見解を中心に
  - (四) 小括（以上、本号）
- 三 締結前交渉過程と契約書の解釈
- 四 締結前交渉過程と補正
- 五 結びに代えて

## 一 序 論

本稿は、契約書の記載内容に当事者の意思を反映させるために、締結前交渉過程 prior negotiations or pre-contractual negotiations の証拠が<sup>3</sup>、裁判上、どのようにして利用されるべきか、というイングランド契約法上の問題を取り扱う。以下、この問題の背景を説明し、本稿のねらいを述べる。

イングランド法は、契約書の解釈において、つぎに述べるアプローチを伝統的に採用してきたと言われる。このアプローチを、以下、契約書解釈の伝統的アプローチと呼ぶ。その特徴は、つぎの3点にまとめられる。<sup>(1)</sup>

第1に、解釈の目的は、「当事者の意思」を確定することである。ただし、その意思は、客観的に確定されるものでなくてはならない。そして、書面契約 written contract では、当事者の意思は、当事者の合意内容を記載した文書、すなわち契約書に現れるものとされ、契約の解釈は、契約書の解釈を意味することになる。

第2に、言葉に対する裁判所のアプローチについては、当事者の共通の意思は、当事者が使用した言葉の「平明な意味 plain meaning」ないし「自然かつ通常の意味 natural and ordinary meaning」から認識されることになる。つまり、言葉に対しては、比較的厳格かつ形式的なアプローチが採用される。

第3に、裁判所が考慮する証拠資料については、契約書以外の証拠(外部証拠 extrinsic evidence)は、契約書に記載された内容の補充、変更または反駁の目的で提出される場合には、裁判所は、解釈の補助としては、原則として考慮しない(契約書以外の証拠排除の準則 parol evidence rule or exclusionary rule)。契約書の解釈の際にそれ以外の証拠が許容されるのは、契約書の文言が多義的であるなどの、ごく例外的な場合に限られる。

上述の3つの特徴が相まって、契約書の解釈においては、言葉の自然かつ通常の意味が意味付与の基準となる一方で、契約書の外部にあってその解釈に役立つと見られる資料、とりわけ、本稿で取り上げる、締結前交渉過程は、証拠として許容されない。

ところが、*Investors Compensation Scheme v. West Bromwich Building*

---

(1) Gerald McMeel, *The Construction of Contracts*, (2<sup>nd</sup> ed., Oxford: OUP, 2011) [以下、同書を *McMeel* (2011) と略称する] para. 1.35.

*Society* (以下、同事件を ICS 事件と略称する) 貴族院判決において、<sup>(2)</sup> Hoffmann 貴族院判事が、契約書解釈に関する 5 原則を提示し、契約書解釈のアプローチの「根本的変更 fundamental change」に言及した。<sup>(3)</sup>

- 
- (2) [1998] 1 W.L.R. 896 (H.L.(E.)). なお、同事件の詳細については、拙稿「イングランド法における契約書解釈原則の『根本的変更』」神戸学院法学42巻3・4号(2013年)227頁, 234~262頁を参照。
- (3) [1998] 1 W.L.R. 896 at pp. 912G-913E. Hoffmann 貴族院判事の 5 原則を、以下に掲げる。なお、以下の引用中の (1) から (5) までのそれぞれを指して、第 1 原則ないし第 5 原則と呼ぶ。

私は、法のこの分野を襲った、とりわけ *Prenn v. Simmonds* [1971] 1 W.L.R. 1381, 1384-1386 および *Reardon Smith Line Ltd. v. Yngvar Hansen-Tangen* [1976] 1 W.L.R. 989 における Wilberforce 貴族院判事の意見の結果としての根本的変更 fundamental change が、十分に評価されているとは思わない。ひとつの重要な例外はあるが、その根本的変更の結果とは、契約文書を裁判官が解釈する方法を、真剣な発話が日常生活で解釈される基準としての、常識的判断に基づく諸原則 the common sense principles by which any serious utterance would be interpreted in ordinary life に適合させたことであった。「法的」解釈に関するすべての古くからある知的携装備 all the old intellectual baggages of “legal” interpretation は、そのほとんどが放棄されている。それらの諸原則は、つぎのようにおそらく要約されるだろう。

- (1) 解釈とは、当事者が契約時に置かれていた状況において、当事者に合理的に利用可能であったであろう、すべての背景知識を有する合理人に対して、問題の文書が伝達するであろう、意味の確定である。
- (2) 上述の背景は、よく知られているように、Wilberforce 貴族院判事によって「事実の基盤 matrix of fact」と呼ばれたが、この句は、どちらかといえば、背景が含みうることの、控えめな表現である。背景が当事者に合理的に利用可能であったという要件、および、つぎに述べる例外を条件として、背景は、合理人が文書の文言を理解した仕方に影響したであろうことは何であれ、完全に含む。
- (3) 法は、証拠として許容される背景から、当事者の事前交渉 the previous negotiations of the parties および当事者の主観的意思の表明 their declarations of subjective intent を排除する。当事者の事前交渉および当事者の主観的意思の表明は、補正の訴え an action for

問題は、Hoffmann 貴族院判事が、第3原則において、契約時に当事

rectification においてのみ、証拠として許容される。法は、この区別を実務上の方針に関する理由 reasons of practical policy で設けており、この点に限り、法的解釈は、われわれが日常生活で発話を解釈するやり方とは異なる。この例外の境界線は、いくつかの点で不明確である。しかし、今は、それらの境界線を探究する時ではない。

- (4) 文書（または、その他の発話）が合理人に伝達するであろう意味は、その語句の意味と同じではない。語句の意味は、辞書および文法書の問題である。文書の意味とは、関連がある背景において、それらの語句を用いる当事者であれば意味するものと合理的に理解されていたであろうこと、である。背景は、合理人に、単に多義的である言葉のありうる意味のうちから選択することだけでなく、(日常生活でしばしば生じることだが)、当事者が、いかなる理由であれ、誤った語句または構文 the wrong words or syntax を使用したに違いないと判断することも、可能にするだろう。Mannai Investments Co. Ltd. v. Eagle Star Life Assurance Co. Ltd. [1997] A.C. 749 を参照。
- (5) 語句にはそれらの「自然かつ通常の意味 natural and ordinary meaning」が付与されるべきであるという「準則 rule」は、人々が言葉の誤りを特に正式文書 formal documents で犯していることを、われわれとしては容易に認めないという、常識に基づく命題を反映している。他方で、もしそれにもかかわらず、人が、背景から、言葉について何かの間違っていたに違いない something must have gone wrong with the language と判断するならば、法は、当事者が明らかに有していたはずはなかった意思を、当事者のものと考えるように裁判官に求めない。Diplock 貴族院判事は、Anataios Compania Naviera S. A. v. Salen Rederierna A. B. [1985] A.C. 191 でつぎのように述べた時に、このことを力強く主張した。

「もし、取引上の契約中の語句に関する詳細な意味論および文章論に基づく分析が、取引上の常識をあざ笑う結論に至ることになるならば、そのような分析は、取引上の常識に従うように行われなくてはならない。」

なお、拙稿・前掲注(2)・神戸学院法学42巻3・4号254～256頁でも同じ部分を引用しているが、そこでの訳に、ここでは一部、訂正補充を加えていることを、お断りしておく。

者に利用可能な背景から、締結前交渉過程を除外したことであった。同判事は、第2原則において、背景が、当事者に合理的に利用可能であったことを要件としつつ、「合理人が文書の言葉を理解した仕方に影響したであろうことは何であれ、完全に含む」と述べ、契約書解釈のために証拠として許容される背景の内容を、ほとんど限定しないかのように見えた。しかし、そこから一転して、第3原則は、締結前交渉過程を、契約書解釈のために証拠として許容される背景から特に除外した。ここから、締結前交渉過程の証拠は、契約書解釈のためには許容されない、とする準則（本稿では、以下、契約書以外の証拠排除の準則からの派生準則として、特に締結前交渉過程の証拠排除の準則と呼ぶ）の当否をめぐって、<sup>(4)</sup> 現在もなお、イングランドの内外で活発な議論が交わされている。

他方で、締結前交渉過程の証拠は、契約書解釈のためには原則として排除されているが、契約内容の確定に全く寄与しないわけではない。Hoffmann 貴族院判事の第3原則から明らかなように、契約書の補正

---

(4) この問題を含め、契約書の解釈の分野では、イングランドでは Gerald McMeel (Professor of Law, University of Bristol) の、オーストラリアおよびニュージーランドでは David McLauchlan (Professor of Law, Victoria University of Wellington, New Zealand) の業績が、それぞれ際立っている。Gerald McMeel, 'Prior Negotiations and Subsequent Conduct—the Next Step Forward for Contractual Interpretation?' (2003) 119 L.Q.R. 272 [以下、同論文を McMeel (2003) と略称する]; *McMeel* (2013), paras. 5.60-5-158; David McLauchlan, 'Contract Interpretation—What is it About?' (2009) 31:5 *Sydney Law Review* 5 [以下、同書を McLauchlan (2009) と略称する]。

その他、Catherine Mitchell, 'Contract Interpretation: Pragmatism, Principle and the Prior Negotiations Rule' (2010) *Journal of Contract Law* 134 [以下、同論文を Mitchell (2010) と略称する]; Sir Kim Lewison, *The Interpretation of Contracts* (5<sup>th</sup> ed., London: Sweet & Maxwell, 2011) [以下、同書を Lewison (2011) と略称する], para. 3.09; J.W. Carter, *The Construction of Commercial Contracts* (Oxford: Hart Publishing, 2013) [以下、同書を Carter (2011) と略称する] paras. [8-28]—[8-33]; Richard Calnan, *Principles of Contractual Interpretation* (Oxford: OUP, 2013) [以下、同書を Calnan (2013) と略称する], paras. 4.69-4.91 も参照。

rectification of a (written) contract or agreement においては、締結前交渉過程は、証拠として許容されてきた。補正は、契約書に限らず、遺言書、信託設定証書などの法的文書の記載内容を、当事者の双方または一方が錯誤に陥っていることを理由に、当事者の双方が事前に合意していた内容または当事者の一方が真に意図した内容に訂正するための、エクイティ上の救済手段である。したがって、補正における契約書訂正の基準は、当事者双方の事前の合意または錯誤に陥った当事者の一方の真の意思に求められる。言うまでもなく、締結前交渉過程の証拠は、これらの事実の認定にとって必要不可欠であり、契約書訂正の基準を得るためには許容されなくてはならない。

しかし、契約書の補正では締結前交渉過程の証拠が許容されるとしても、その種の証拠の利用には、より一層の慎重さが要求される。そもそも、共通錯誤による補正 rectification for common mistake においては、裁判所が、当事者双方の（契約書の記載内容に関する）錯誤および当事者間の事前の合意（いわゆる継続する共通の意思 common continuing intention of the parties）の存在を確信しない限り、契約の「確実さおよび即時の強行可能性 certainty and ready enforceability は、締結前交渉過程を参照することにより争点を曖昧にしようとする不断の試みによって、<sup>(5)</sup> 損なわれるであろう」からである。

さらに、一方的錯誤による補正 rectification for unilateral mistake において、契約書が補正されるべきことを証明するのは、より困難である。なぜなら、補正は、（契約書の記載内容に関する）錯誤に陥っていない当事者の一方が意図し、錯誤を主張する当事者の他方が表面上合意した条項に関して、<sup>(6)</sup> 文書の利益を奪う「劇的な drastic」救済手段だからで

---

(5) Beatson, Burrows and Cartwright, *Anson's Law of Contract* (29<sup>th</sup> ed., Oxford: OUP, 2010) [以下、同書を *Anson* (2010) と略称する] p. 263.

(6) David McLauchlan, "The "Drastic" Remedy of Rectification for Unilateral Mistake" (2008) 124 L.Q.R. 608 [以下、同論文を McLauchlan (2008) と略

## イングランド法における契約書の解釈と補正（1）

ある。それゆえ、錯誤に陥っていない当事者の一方の認識または行動は、その者が補正に反対することを不公正 inequitable とするものでなくてはならない。<sup>(7)</sup>その証明は、錯誤を主張する他方当事者には重い負担であり、<sup>(8)</sup>裁判所は、しばしば困難な判断を強いられる。

契約書の解釈と補正は、契約書以外の証拠排除の準則の下で、契約書の記載内容に当事者の意思を反映させるために、それぞれに固有の法理を發展させてきた。本稿のねらいは、契約書の解釈と（特に、共通錯誤による）補正が伝統的に担ってきた役割が、ICS 事件貴族院判決を契機に、どのように変化しつつあるのかを、関連の判例および学説の検討を通じて探ることにある。

契約（書）の解釈という作業は、法域によってその内容を大きく異にする。わが国では、契約における意思が重視され、それを基準に柔軟な解釈によって問題が解決される一方で、契約書を訂正するという発想はない、と指摘される。<sup>(9)</sup>英米法における契約書の訂正という発想を理解するには、その前提として、契約書の解釈との関係を踏まえておく必要がある。わが国の従来の研究には、この点を正しく指摘するものもあったが、<sup>(10)</sup>立ち入った検討は見られない。イングランド法における、契約書をめぐり、<sup>(11)</sup>伝統的には「柔軟ならざる」解釈と、補正の関係の検討を通じて、契約の解釈と改訂の関係、さらには契約書の役割に対する比較法上

---

称する]。

(7) Anson (2010), p. 264.

(8) 本稿では、一方的錯誤による補正については、行論の必要に応じて触れるに留める。なお、一方的錯誤による補正については、別稿を予定している。

(9) 中田裕康「裁判所による契約書の訂正」『日本民法学の形成と課題上』(有斐閣, 1996年) 571頁, 572頁。

(10) 中田・前掲注(9), 600~601頁。

(11) 山口裕博「錯誤を理由とする契約書の補正命令」法学新報113巻9・10号(2007年) 557頁は、イングランド法の補正に関する最近の貴重な研究であるが、契約書の解釈と補正の関係については、触れられていない。

の理解を深化させることが、本稿のもう1つのねらいである。

本稿では、まず、*Chartbrook Ltd. v. Persimmon Homes Ltd.*（以下、同事件を *Chartbrook* 事件と略称する<sup>(12)</sup>）の、第1審、控訴院および貴族院の各判決を検討する。同事件では、*ICS* 事件貴族院判決における契約書解釈のアプローチの「根本的」変更を契機に、締結前交渉過程の証拠の利用の是非およびその方法をめぐり、契約書の解釈と補正のそれぞれの役割と関係が、正面から問われたからである。

## 二 *Chartbrook* 事件

### (一) 事案

#### ① はじめに

*Chartbrook* 事件（以下、本件と呼ぶ）では、原告の本訴に対抗して、被告が原告を相手どって反訴を提起した。

すなわち、本訴として、*Chartbrook Ltd.*（以下、*X*社と呼ぶ）は、ロンドンの *Wandsworth High Street* 近くの *Nos 1, 3, 5, 7 and 9 Hardwicks way, Wandsworth* の土地（以下、個別の区画を指称するときは、本件1, 3, 5, 7または9番地と呼び、これらの区画を一括して指称するときは、単に本件土地と呼ぶ）における集合住宅開発契約（以下、本件契約と呼び、その契約書を指称するときには、本件契約書と呼ぶ）に基づき、集合住宅の建設および集合住宅内の物件の販売を担当した *Persimmon Homes Ltd.*（以下、*Y*社と呼ぶ）に対して、「居住用物件の販売に伴う追加支払金 *Additional Residential Payment (ARP)*」（以下、単に追加支払金と呼ぶ）448万4,862ポンドのうち、390万ポンドが未払いであると

---

(12) [2009] UKHL 38; [2009] 1 A.C. 1101 (H.L.(E.)); [2007] EHCW 409 (Ch); [2007] All E.R. (Comm) 1083; [2007] 2 P. & C.R. 9; [2007] 11 E.G. 160 (C.S.); [2008] EWCA Civ 183; [2008] 2 All E.R. (Comm) 387; [2008] 11 E.G. 92 (C.S.); 2008 WL 576948（本稿では、高等法院判決については [2007] 2 P. & C.R. 9、控訴院判決については 2008 WL 576948 を引用する）。

## イングランド法における契約書の解釈と補正（1）

して、その支払いを求め、高等法院に訴えを提起した。

他方で、Y社は、反訴として、本件契約書中の追加支払金の定義についてX社の主張する解釈が正当とされた場合に備えて、その定義の意味についてのX社およびY社の共通錯誤またはY社の一方的錯誤を理由に、本件契約書の補正 rectification の訴えを提起した。この反訴請求の目的は、X社の本訴の根拠を失わせることであった。本件契約書の補正が認められれば、追加支払金は89万7,051ポンドと計算され、その結果、X社に対するY社の未払金債務は存しないとされるからである。

### ② 本件契約の内容

2001年10月16日、X社は、本件契約を、Y社との間で締結した。それによれば、Y社が、開発許可 planning permission を得た上で、X社の許諾に基づき本件土地を占有し、その上に、上層階には居住用物件 residential unit（以下、住戸 flat と呼ぶこともあるが、同義で用いる）を、下層階には商業用物件 commercial unit をそれぞれ配置した、複合集合住宅（以下、本件集合住宅と呼ぶ）を建設することになっていた。

さらに、本件契約によれば、Y社は、本件集合住宅内の居住用物件の<sup>(13)</sup>不動産賃借権 leasehold を、その購入希望者に、自己の計算で販売するものとされた。X社は、本件土地、本件集合住宅およびその内部の各物件（以下、これらを一体として扱うときは、本件不動産と呼ぶ）の自由土地保有権者 freeholder（わが国の所有者に相当）として、Y社からの要請に応じて、本件集合住宅内の居住用物件につき、その購入者のために直接、不動産賃借権 leasehold を設定するものとされた。Y社は、居住用物件の不動産賃借権の購入者からその代金を受領し、本件契約書所定の条項に基づいて、X社に対して「代金 price」の支払うものとされた。

---

(13) 以下では、本件集合住宅内の物件の「販売」、「購入」ないしこれに類する表現は、その区分所有権の有償譲渡ではなく、（本件土地も含めた）本件集合住宅内の物件への不動産賃借権の有償設定を意味するものとする。

本件契約書は、本文と付属書類からなっていた。別表第6は、その付属書類の1つであり、Y社が本件契約に基づきX社に支払うべき代金の内訳を規定していた。その代金は、不動産権総価格 the total land value (TLV) と、調整金 the balancing payment からなっていた。

前者の不動産権総価格は、居住用不動産権総価格 the total residential land value (TRLV)、商業用不動産権総価格 the total commercial land value (TCLV) および居住用駐車不動産権総価格 total residential car parking land value (TRCPLV) の3種の総価格からなっていた。上述の各価格の定義、算出式および支払期限は、別表第6で、いずれも疑問の余地なく、明確に定められていた。

③ 本件の争点

本件で問題となったのは、後者の調整金の計算方法であった。別表第6は、調整金とは追加支払金である、と定義した上で、さらに、追加支払金(居住用物件ないし住戸1戸当たり)を、つぎのように定義していた。以下、原文掲げる。

“23.4% of the price achieved for each residential unit<sup>1</sup> in excess of the minimum guaranteed residential unit value<sup>2</sup> less the costs and incentives<sup>3</sup>”

上記の定義の意味は、その内容が計算式で表現されなかったという事情もあって、一義的に定まらなかった。本件では、X社とY社が、上述の定義の正当な解釈をそれぞれ主張し、争った。

X社は、Y社がX社に支払うべき追加支払金の金額は、Y社が各居住用物件の購入者から受領した、1戸当たりの代金 the residential unit price (RUP) (→1) から、居住用物件最低保証価格 the minimum guaranteed residential unit value (MGRUV) (→2) および費用・販売促進費 the costs and incentives (C&I) (→3) の金額を控除した、残りの金額の23.4

イングランド法における契約書の解釈と補正（1）

%に相当する金額である、と主張した。X社の主張する解釈に即して、追加支払金の定義を計算式にすると、 $ARP=0.234 \times (RUP-MGRUV-C\&I)$ となる。

これに対して、Y社は、X社が支払うべき追加支払金の金額は、Y社が各居住用物件の購入者から受領した、1戸当たりの代金RUP（→1）から、費用・販売促進費C&I（→3）を控除し、その残りの金額の23.4%に相当する金額から、さらに居住用物件最低保証価格MGRUV（→2）を控除した、残りの金額である、と主張した。Y社の主張する解釈に即して、追加支払金の定義を計算式にすると、 $ARP=0.234 \times (RUP-C\&I)-MGRUV$ となる。

上述のように、本件では、X社もY社も、本件契約書中の追加支払金の定義について、全く相容れない解釈を主張した。そして、X社とY社のそれぞれの解釈に基づく追加支払金の計算結果もまた、大きく異なっていた。その計算結果を表にすると、下記の通りとなる（ただし、いずれの計算結果においても、費用・販売促進費は控除していない）。

Y社が購入者から受領した居住用物件の代金総額	X社の主張する解釈に基づき算出された追加支払金の総額	Y社の主張する解釈に基づき算出された追加支払金の総額
1,800万ポンド（想定値）	311万6,000ポンド	なし
2,000万ポンド（同上）	358万4,000ポンド	なし
2,001万5,000ポンド（同上）	358万7,000ポンド	0ポンド
2,200万ポンド（同上）	405万2,000ポンド	46万4,000ポンド
2,384万9,000ポンド（実際値）	448万5,000ポンド	89万7,000ポンド

④ 本件契約の締結に至るまでの過程<sup>(14)</sup>

(14) これについては、締結前交渉過程の証拠排除の準則により、高等法院の第1審判決も上訴審の控訴院も、専ら補正の反訴についての事実審理のためにのみ、詳細に事実関係を認定している。本件契約の締結前交渉過程

それでは、X社とY社は、いったいどのような経緯から、本件契約書中の追加支払金の定義について、相容れない解釈をそれぞれ主張するに至ったのか。この疑問に答えるには、本件契約の締結に至るまでの過程を検討する必要がある。そこでまず、本件契約がイングランドにおける集合住宅の一般的な開発契約と比べてやや特殊であったことを、確認しておく。

イングランドでは、一般に、集合住宅の開発および分譲は、典型的にはつぎの方法によって行われるとされる。<sup>(15)</sup>

すなわち、開発業者 developer は、開発用地の自由土地保有権 freehold を取得し、その土地に集合住宅を建設する。建物が完成すると、

---

の事実関係は、本件契約書の解釈のためには、全く参照されていない。

もっとも、Hale 貴族院判事は、本件貴族院判決におけるその意見 [2009] UKHL 38, [2009] 1 A.C. 1101 at para. [99] で、本件契約の締結前交渉過程の事実関係に気づかなかつたならば、本件契約書の別表第6の追加支払金の定義について、Y社の主張する解釈を正当とする結論に到達することが非常に容易であるとは思わなかつたであろう、と告白している。

Hoffmann 貴族院判事もまた、その意見 [2009] UKHL 38, [2009] 1 A.C. 1101 at para. [35] において、契約書の解釈をめぐる訴えが提起されるときには、ほとんど不可避的に、補正、または合意による禁反言が選択的に主張されるため、裁判官が、補正の訴えの事実審理において締結前交渉過程の証拠資料を参照した場合、その証拠資料に影響されてしまう事態に、言及している。

そこで、締結前交渉過程の証拠排除の準則の実効性を維持するため、補正が選択的に主張された場合、補正の訴えに関する事実審理を、契約書解釈の争点に関する事実審理に先行させてはならないかどうかが、問題となる。この点については、後に検討する。

- (15) この点に関する以下の本文の叙述は、大野武「イギリス区分所有法の管理制度の考察」稲本洋之助先生古希記念論文集刊行委員会編『都市と土地利用』（日本評論社、2006年）233頁、235～236頁による。なお、イングランドの区分所有関係を概観するものとして、鎌野邦樹・船橋哲・花房博文・大野武「区分所有関係の成立・共用部分の範囲に関する比較法的研究覚え書き」千葉大学法学論集16巻2号（2001年）61頁、96～112頁 [大野武執筆部分]。とりわけ本稿との関係では、96～99頁を参照。

## イングランド法における契約書の解釈と補正（1）

「土地に附加された物は、すべて、土地に属する」という法準則に基づき、開発業者は、土地建物一体の自由土地保有権者となる。

ついで、開発業者は、集合住宅の建物の共用部分 common parts の自由土地保有権を自己に留保しつつ、建物内の専有部分 unit（または住戸 flat）を各購入者に分譲する。その際、開発業者と各購入者との間で締結される専有部分の分譲契約は、法的には、その専有部分についての長期の賃貸借契約である。賃貸人となる開発業者は、賃借人 tenant となる各購入者との間で、専有部分につき、一般に存続期間を99年（場合によっては999年）とする不動産賃貸借権 leasehold を設定する旨の契約を締結する。ただし、各購入者が取得する専有部分の不動産賃貸借権は、存続期間が長期であること、および、いくつかの制定法により特別の法的保護を受ける権利とされることから、実質的には自由土地保有権に相当する、極めて財産的性質の強いものとされる。このため、不動産賃貸借権の設定を前提とする専有部分の分譲価格は、自由土地保有権の譲渡を前提とする専有部分の分譲価格と同様である。実際には、自由土地保有権の価値に相当する権利金 premium が支払われ、その分、賃料 ground rent は、名目的かゼロということになる。

この、集合住宅の開発および分譲の典型的とされる方法と比較すると、本件では、開発業者であるY社が、本件土地の自由土地保有権を取得しなかった点が、決定的に異なる。それでは、なぜ、Y社は、本件土地の自由土地保有権を取得しなかったのだろうか。

以下では、この点に留意しつつ、本件契約の締結に至るまでの過程を、概観する。

2001年9月、Y社は、X社から、本件集合住宅の開発用地として本件土地を買い受けるため、X社との間で直接交渉を開始した。当時、X社は、本件土地の各番地の買収を進めていた。X社が、本件土地の各番地の買収を完了し、本件土地の全部の自由土地保有権を取得するのは、時間の問題であった。途中、曲折はあったが、2001年1月19日までの段階

では、X社とY社は、本件土地（ただし、5番地、7番地および9番地のみ）の売買につき、Y社が、X社に、370万ポンドの基本代金に上乘せして、一定の条件の下で開発剰余金 development overage および販売剰余金 sales overage を支払うことで、大筋で合意していた。

本件紛争との関係で注目すべきは、販売剰余金である。Y社は、交渉の過程で、建設費用の高騰を理由に、X社に本件土地の基本代金の減額を申し入れた。その際、Y社は、その点でのX社の譲歩を引き出すため、居住用純内部総床面積1平方フィート換算の居住用物件の純売上金（物件の購入者からY社が対価として受領した金額から、同社が駐車区画の対価として受領した金銭および費用・販売促進費を除いたもの）が、居住用純内部総床面積1平方フィートあたり345ポンドの基準価格を超過した場合に、前者の純売上金の30%に相当する金額を、販売剰余金として支払うことを提案した。

Y社にとって、この提案は、X社に一時金として支払う基本代金額を節減する一方で、本件集合住宅の居住用物件の販売が不振であった場合に、その損失を実質的にX社に分担させる意味を有していた。それは、X社にとっては、一時金としてY社から受領する基本代金額が減り、居住用物件の将来の販売不振による損失の分担を伴う提案であった。しかしその反面で、X社には、本件集合住宅の居住用物件の販売価格が上昇すれば、それに連動してY社から受領する本件土地の総代金額が増加する、という利点があった。X社の取締役AおよびBは、Y社の提案に同意した。その際、AおよびBは、実際にX社に販売剰余金が支払われるかどうかは、住宅市場における本件集合住宅の居住用物件の販売価格の相当な上昇に依存していることを認識していた。販売剰余金のこのような商取引上の趣旨は、追加支払金にも受け継がれた。

このように、Y社は当初、X社から、本件土地の全部の自由土地保有権を取得するつもりであった。しかし、2001年の初めに、Y社の財務状況が一変した。その頃、Y社は、同業大手の他社 Beazor Home Ltd. の

## イングランド法における契約書の解釈と補正（1）

買収に成功したが、そのために多額の資金を費やした。これにより、Y社は、X社から現金で本件土地を買い受ける資金的余裕をなくした。このため、Y社は、X社からの本件土地の全部の自由土地保有権の取得を断念した。

そこで、Y社の担当者は、X社の取締役Aに宛てた2001年2月1日付の書簡で、本件土地の開発につき、従来の買収案に代えて、建築立入許諾および合弁事業の代替案 building license and joint venture proposal を提示した。Y社のこの提案は、以後、本件契約に関して、当事者のすべての交渉の基礎となった。

Y社の提案の概要は、つぎの通りであった。

すなわち、第1に、X社は、本件土地の自由土地保有権を自社に留保しつつ、本件集合住宅の建設工事のために本件土地上に立ち入ることに對する許諾を、Y社に与える。

第2に、本件集合住宅の物件が完成しその販売準備ができた時点で、X社は、購入者のために、その物件に不動産賃借権を設定する。これにより、X社とY社との間には、不動産権のいかなる形式の譲渡も生じないので、両社は、不動産権の譲渡に伴う印紙税 stamp duty の負担を避けることができる。

第3に、Y社は、居住用物件については、その不動産賃借権の販売から生じた純売上金の29.8%に相当する金額を、商業用物件については、その不動産賃借権の販売から生じた純売上金の45%を、それぞれX社に支払う用意がある。X社のこれらの収入は、Y社が負担する本件集合住宅の建設費用の金額の増減および開発許可を受けた居住用物件の戸数の増減に、それぞれ影響されることはない。

そして、Y社の担当者は、以上の提案によれば、本件集合住宅の不動産権総価格は576万ポンドとなること、加えて、X社は、本件土地の自由土地保有権を自社に留保するので、賃料収入として、さらに約20万ポンドを得ることを、それぞれ指摘した。さらに、Y社の担当者は、これ

らの条件が、自由競争市場で得られる本件土地の売却価格と比較したとき、全体としてX社に有利であることを、強調した。

ここで注目すべきは、Y社の担当者が、購入者への居住用物件の販売から生じた純売上金の29.8%に相当する金額の支払いを提案したことである。これは、追加支払金の定義の解釈に関しては、X社の主張に整合する事実であった。

他方で、Y社は続けて、X社宛の2通の書簡で、X社に対して、本件集合住宅の不動産権総価格を576万ポンドと想定した上で、そのことに関連して、つぎの2つの提案をした。

第1に、Y社の担当者は、2月6日の打ち合わせの直後にX社の取締役Aに宛てた書簡で、本件集合住宅の不動産権総価格について、保証支払期限および最低保証支払金額 *guaranteed backstop dates and minimum payments* の設定を提案した。本件紛争との関連では、後者の最低保証支払金額の提案が、重要である。

すなわち、Y社は、本件土地の当時の開発計画を前提に、各居住用物件の処分と同時にその最低不動産権価格 *minimum land value* として6万7,000ポンドを、商業用物件の処分と同時にその最低支払価格 *a further minimum payment* として40万ポンドを、それぞれX社に支払う用意がある、と提案した。これに加えて、Y社の担当者は、物件の市場価格の上昇の結果として、さらに、X社がより多額の金銭を受領する権利を与えられるならば、本件集合住宅内の物件の処分が完了した後に、精算 *equalization calculation* を実施することを、提案した。

Y社の担当者は、提案した各金額は、X社への支払金増額計画 *uplift scheme* に基づいており、Y社は、本件集合住宅の物件の不動産権価格を調整し、本件土地の開発の実際の結果に応じて支払金額を保証する、と説明した。

第2に、Y社の担当者は、X社の取締役Aに宛てた2月12日付の書簡で、X社に支払われるべき576万ポンドの本件集合住宅の不動産権総価

## イングランド法における契約書の解釈と補正（1）

格について、その構成要素を明らかにした。

2月12日付の書簡の提案によれば、576万ポンドの不動産権総価格のうち、524万6,068ポンドが居住用不動産権総価格とされ、これを区画数（80戸）で割った金額、すなわち6万5,576ポンドが、居住用物件最低保証価格とされた。また、居住用物件1戸当たりの純売上金のうち、X社に支払われる金額の割合は、29.87%と設定されていた。さらに、各居住用物件につき、その最低保証価格を計算するための、純内部床面積に対する乗数は、1平方フィートあたり92ポンド92シリングとされた。また、商業用物件最低保証価格は40万ポンドとされ、商業用物件1戸当たりの純売上金のうち、X社に支払われる金額の割合は、40.02%と設定された。商業用物件については、2月6日付の書簡の提案から変更はなかった。

Y社のこれまでの提案は、X社は、Y社から、本件契約に基づき、本件集合住宅内の居住用物件については、純売上金の、単に一定割合の金額を受領するものとしていた。このため、本件集合住宅内の居住用物件の販売実績が不振であった場合、X社の受領する代金額が大幅に減少したり、ひいては、X社への代金の支払いが遅延したりするおそれがあった。Y社は、X社のこのような危惧に配慮する目的で、居住用物件最低保証価格を含む、上述の最低保証支払金額および保証支払期限の追加提案を行った。しかし他方で、Y社のこの追加提案は、各購入者からY社が受領した各居住用物件の純売上金を基礎として、その一定割合に相当する金額と、居住用物件最低保証価格とが、追加支払金の金額を計算する上で、どのような関係に立つか、という問題をもたらした。

X社は、2月1日、6日および12日付のY社の各書簡の提案に、大筋で同意した。Y社は、自社の事務弁護士に、本件契約書の第1草案、ついで第2草案の作成を委託した。

Y社の事務弁護士は、本件契約書の第1草案を、2001年2月28日付および3月1日付のメールで、X社の事務弁護士に送付した。第1草案は、

別表第10を含んでいた。それは、本件契約書別表第6の前段階のものであった。別表第10の追加支払金ないし調整金の定義は、金額や割合などの数値、そして追加支払金が居住用物件のみを対象とするものに変更された点を除き、別表第6の追加支払金の定義と実質的に同じものであった。仮に、別表第10の追加支払金の定義の文言が、その定義は本件でY社の主張した意味を帯びるといふ、X社とY社の共通の意思を反映していなかったとして、別表第10の定義の文言がそのようなものになってしまった原因は、Y社の事務弁護士の錯誤、または、Y社の担当者が同社の事務弁護士にX社とY社のそのような共通の意思を伝達しなかったことにあるとされた。Y社は、本件契約締結までの8か月間、そのことに気づけなかった。

Y社の事務弁護士は、本件契約書の第2草案を作成し、2001年3月13日、Y社、そしてX社の事務弁護士に送付した。3月20日、X社の事務弁護士は、同社取締役のAおよびBと共に、第2草案の詳細な読み合わせを行った。その際、X社の事務弁護士は、AおよびBに対して、追加支払金の定義を、本件でX社が主張した意味で説明した。AおよびBは、自社の事務弁護士の説明に対して、Y社との間では、代金は、彼が説明した通りの意味で合意された、と断言した。

さらに、Y社の担当者は、2001年5月24日付のX社の取締役Aに宛てた書簡で、2月12日付の書簡で提案された各物件の不動産権価格の計算方法は従来通りとしつつ、さらに、計算項目の金額および割合について、大幅な修正を提案した。Y社がそのような修正を提案したのは、本件1番地および3番地が本件集合住宅の建設予定地に加わったため、そして、X社によれば、本件集合住宅の建設費用が今後さらに増加すると見込まれたため、であった。

この提案によれば、本件集合住宅の不動産権総価格は719万1,947ポンドとされ、そのうち、居住用不動産権総価格は、560万ポンドとされた。居住用物件最低保証価格は、居住用不動産権総価格を物件数（105戸）

## イングランド法における契約書の解釈と補正（1）

で割った金額，すなわち5万3,333ポンドとされた。そして，居住用物件1戸当たりの純売上金のうち，X社に支払われる金額の割合は，23.4%とされた。この数値は，Y社の担当者が上述の2月12日付の書簡で提案した29.87%と比較すると，大幅な減少であった。居住用物件最低保証価格を計算するための，純内部床面積に対する乗数もまた，1平方フィート当たり76ポンド34シリングに減額された。しかし，X社の取締役Aは，5月24日付の書簡によるY社の申込みを原則的に承諾する旨，口頭で伝達した。

5月24日付の書簡でY社の担当者が提案した金額および割合は，修正を経て，本件契約書の別表第6となった。

なお，Y社の担当者がX社の取締役Aに宛てた5月24日付の書簡に関しては，つぎの注目すべき事実があった。

第1に，Y社の担当者が，問題の書簡中の表に，「X社が，本事業が現在予想されるよりも良好な実績を挙げるならば，その支払いを受ける権利を得られるであろう，売却収入の割合と，本事業計画の各要素の対価として受領する，最低保証不動産権価格」という説明を添えていたことである。これは，Y社の主張によれば，X社が，当時，「本事業が現在予想されるよりも良好な実績を挙げるならば」という条件で，そして，その条件の下でのみ，追加支払金の支払いを受けうることを，したがって，Y社の担当者が，自社の主張した解釈により，追加支払金の定義を理解していたことを，示唆するものとされた。

第2に，X社の取締役Aが，問題の書簡のコピーに，「1平方フィート当たり325ポンド」と「22万8,000ポンド」の2つの書き込みをしていたことである。Y社の主張によれば，Aのこれらの書き込みは，Aが当時，追加支払金の定義を，Y社の主張する解釈に従って理解していたことを疑わせるものであった。

すなわち，居住用物件最低保証価格は，問題の書簡によれば，純内部床面積1平方フィート当たり76ポンド34シリングであった。Y社の主張

によれば、Aは、純内部床面積700平方フィートの居住用物件を想定し、本件で同社が主張した解釈に従い、その1戸当たりの最低保証価格5万3,438ポンド（＝76ポンド34シリング×700）から逆算して、追加支払金が発生する純売上金の金額の下限を確認しようとした。Y社の主張によれば、概算の結果、Aは、純売上金の金額が、上述の居住用物件1戸当たり約22万8,000ポンド（5万3,438ポンド÷0.234≒22万8,000ポンド）、その純内部床面積1平方フィート当たり約325ポンド（22万8,000ポンド÷700≒325ポンド）の最低保証価格を超えなければ、追加支払金が発生しないことを認識し、それぞれの金額の書き込みをするに至った。以上のY社の主張は、Aの書き込みの趣旨の説明としては、一定の説得力を備えていた。

2001年8月30日、Y社の担当者は、その上司に、X社との本件契約の締結交渉の進捗状況をメールで報告した。そのメールの文中で、Y社の担当者は、X社が受領する追加支払金は、居住用物件最低保証価格、または純売上金の23.4%のうちの、いずれか金額の多いほうである、と述べていた。

2001年10月16日、本件契約書への署名がなされ、本件契約が成立した。

## (二) 下級審判決

### ① 第1審判決<sup>(16)</sup>

第一審判決において、Briggs 高等法院判事は、X社の追加支払金の未払分の支払請求を認容した。他方で、同判事は、Y社の本件契約書別表第6の追加支払金の定義の意味についての、共通錯誤または一方的錯誤による補正の反訴請求を棄却した。

Briggs 高等法院判事は、まず、本件契約の当事者の交渉過程のどの部分が、本件契約書の解釈のために証拠として許容されるか、を検討した。ここで問題となったのが、締結前交渉過程の証拠排除の準則であっ

---

(16) [2007] EWHC 409 (Ch); [2007] 2 P. & C.R. 9.

た。

Briggs 高等法院判事は、ICS 事件貴族院判決をはじめとする関連の先例および文献を検討した結果、法政策上の理由 policy grounds に基づき、契約書の解釈の際には、許容される背景から締結前交渉過程は除く、とする上述の準則を維持する強い必要性がある、と判示した。Y社は、本件契約書別表第6の追加支払金の定義の解釈問題を判断する際に、本件契約の締結前交渉過程が顧慮されるべきである、と主張したが、Y社のこの主張は認められなかった。同判事は、本件契約書別表第6の追加支払金の定義の正当な解釈は、本件契約書で用いられた言葉（それは、本件契約書全体の文脈において読解される）と、当事者に契約締結時に知られまたは合理的に利用可能であった背景のみを参照して決定されなくてはならない、と判示した。

ついで、Briggs 高等法院判事は、追加支払金の意味を、その定義中で用いられた言葉の通常の意味に従って確定すること以外の途を裁判所にとらせるものは、本件契約の背景にはなかった、と指摘した。それゆえ、同判事は、追加支払金の定義を、X社が主張した意味で解釈した。すなわち、追加支払金とは、購入者に対する各居住用物件の処分の対価として実現した代金額から、居住用物件最低保証価格と費用・販売促進費の両方を控除して計算される残額の23.4%に相当する金額、を意味するとされた。以上の理由から、同判事は、X社の請求を認容した。

他方、Y社の反訴請求については、Briggs 高等法院判事はつぎのように判示した。すなわち、Y社の補正の主張は、「確信を抱かせるに足る証拠 convincing proof」によって支持されなくてはならない。当事者がその契約書で自分たちの取引を表現するつもりであった、という固有の蓋然性は、軽々に覆されるべきではないからである。この要件は、共通錯誤または一方的錯誤のいずれに基づくものであれ、補正の主張のすべての側面に当てはまる。Y社は、共通錯誤または一方的錯誤による補正の主張の基礎となる事実を、いずれも十分に明確に証明しなかった。

その事実とは、すなわち、共通錯誤による補正の主張に関しては、X社およびY社が、本件契約の締結に至るまで、追加支払金の定義はY社の主張する意味を有するという、継続する共通の意思を有していたことであり、一方的錯誤による補正の主張に関しては、Y社が、追加支払金の定義は自社の主張する意味を有しないことにつき錯誤に陥っていたことを、X社が知っていたこと、であった。

以上の理由により、Briggs 高等法院判事は、Y社の補正の反訴請求を棄却した。Y社は、同判事の判決を不服として、控訴院に上訴した。

② 控訴院の多数意見<sup>(17)</sup>

控訴院の判決は、裁判官の全員一致とはならなかった。多数意見(Rimer および Tuckey 両控訴院判事)は、第1審判決を支持し、Y社の上訴を棄却した。

Rimer 控訴院判事は、第1審裁判官と同様に、本件契約書の別表第6の追加支払金の定義に関して、X社の主張する解釈を採用した。

Rimer 控訴院判事によれば、問題の追加支払金の定義は、明白 clear であり、確定的 certain であり、かつ一義的 unambiguous であって、その計算は簡単である。追加支払金の定義中に含まれている語句は、他で定義されているが、それらの語句の定義が与える内容を意味するものとして、承認されている。そして、それらの語句には、その通常の意味以外の意味を帯びると主張されるものは、含まれていない。

ついで Rimer 控訴院判事は、Y社の主張する解釈は、問題の追加支払金の定義の意味および計算をゆがめる、と述べた。すなわち、同判事は、その定義の意味についてY社の主張する解釈を採用した場合の問題点として、Y社は、費用・販売促進費を居住用物件不動産権価格に含めるかどうかで、X社に支払うべき追加支払金の金額を自由に増減させることができる、と指摘した。

---

(17) [2008] EWCA Civ 183; 2008 WL 576948 at paras. [181]–[190] per Rimer L.J.; *ibid.* at paras. [191]–[190] per Tuckey L.J.

Rimer 控訴院判事は、ICS 事件貴族院判決における Hoffmann 貴族院判事の意見に従い、締結前交渉過程の証拠排除の準則を再確認する一方で、締結前交渉過程の証拠資料は、補正の訴えにおいては、適法に援用される、と述べた。

Tuckey 控訴院判事は、第1審の Briggs 高等法院判事および陪席の Rimer 控訴院判事と同じ理由から、本件契約書別表第6の追加支払金の定義に関する Briggs 高等法院判事の解釈を支持した。

Tuckey 控訴院判事によれば、追加支払金を定義するために用いられた言葉は、完全に明確である。他方で、Y社の主張する解釈は、追加支払金の定義の実質的な書き直しを要求している。<sup>(18)</sup> 同判事は、補正の有効な訴えを除いて、商業上の良識 commercial good sense および本件契約の他の部分から得られるヒントの説得力を援用して、X社が追加支払金を受ける権利を必然的に付与されないような根本的変更を、本件契約書で用いられた明確な言葉に加えることは可能だとは思わない、と述べた。

③ Lawrence Collins 控訴院判事の反対意見<sup>(19)</sup>

Lawrence Collins 控訴院判事は、原審判決に対するY社の上訴を認容した。同判事は、本件契約書別表第6の追加支払金の定義の解釈および締結前交渉過程の証拠としての許容性の論点について、従来の通説的見解に従った第1審判決および控訴審の多数意見に、異議を唱えた。以下、

---

(18) Tuckey 控訴院判事は、その意見 Ibid. at para. [184] でY社の主張を紹介する際に、書き直し後の本件契約書別表第6の追加支払金の定義を、つぎのように紹介している（斜体部分を書き直された部分である）。“[ARP]” means *the amount (if any) by which* 23.4% of the price achieved for each Residential Unit *is in excess of the* [MGRUV] *less the* [C&I].”

(19) Ibid. at paras. [1]–[179]. ちなみに、Lawrence Collins 控訴院判事は、この後、2009年4月、定年退職する Hoffmann 貴族院判事の後任人事の一環として貴族院判事に任命され、同年10月には新設の最高裁判所判事 Justice of the Supreme Court に任命された。同判事は、事務弁護士の出身としては初めて、2001年に高等法院判事に、2007年には控訴院判事に任命された。以上につき、*The Lawyer*, April 13, 2009.

項目を分けて、その要旨を紹介する。

(a) 本件契約書別表第6の追加支払金の定義の解釈について<sup>(20)</sup>

Lawrence Collins 控訴院判事は、まず、ICS 事件貴族院判決その他の<sup>(21)</sup>先例で示された、契約書解釈に関する準則を確認した。

すなわち、解釈とは、当事者が契約締結時に置かれていた状況で、当事者に合理的に利用可能であったであろう、すべての背景知識を有する合理人に、文書が伝達するであろう意味の確定である。背景は、合理的に当事者に利用可能でなくてはならないこと、そして、当事者の締結前交渉過程および当事者による主観的意思の表明を含まないこと、という2つの要件を充たせば、「合理人であれば関連があるとみなしたこと、かつ合理人によって文書の言葉が理解されたであろう方法に影響を及ぼしていたであろうことは、どのようなことであれ、含む」<sup>(22)</sup>。

また、商事契約における言葉の意味論的分析が取引上の常識に逆らう結論に至るならば、その分析は、取引上の常識に従うように、行われなくてはならない。しかし、このことは、取引上の常識に言葉を従わせるように言葉が書き換えられることを意味しない。

以上の準則に照らして、Lawrence Collins 控訴院判事は、Briggs 高等法院判事の第1審判決を、3点にわたり批判した<sup>(23)</sup>。

第1に、Briggs 高等法院判事は、追加支払金という言葉が本件契約書の定義条項に現れていることが決定的に重要である、と考えたが、それは誤りである。本件契約は議会制定法ではない。定義条項に追加支払金という言葉が現れている事実は、契約書の解釈において顧慮すべき一要因に過ぎない。

---

(20) [2008] EWCA Civ 183; 2008 WL 576948 at paras. [71]–[94].

(21) Lawrence Collins 判事は、ICS 事件貴族院判決以外に、*Mannai Investment Co. Ltd. v. Eagle Star Life Assurance Ltd.* [1997] A.C. 749 at p. 779 per Lord Hoffmann を引用している。

(22) [2008] EWCA Civ 183; 2008 WL 576948 at para. [85].

(23) *Ibid.* at paras. [90]–[93].

第2に、Briggs 高等法院判事は、居住用物件最低保証価格が、「最低限の minimum」、そして「保証された guaranteed」金額として表現されていることを重視しなかったが、もし、定義条項に追加支払金という言葉が含まれているという理由から、そのように判断したとすれば、それも誤りである。Lawrence Collins 控訴院判事は、居住用物件最低保証価格の目的に関するY社の主張を認める。すなわち、本件土地の開発の成否に拘らず、X社が受領する権利を与えられる「保証された guaranteed」支払金に、Y社は同意していた。それは、居住用物件がいかなる価格で売却されるのであれ、X社が得るであろう「最低限のもの」であった。

第3に、X社が主張する解釈の背後にある、追加支払金の商業的意味を理解することは、非常に難しく、おそらくは不可能である。

Lawrence Collins 控訴院判事によれば、本件では、追加支払金の定義の解釈に際して、居住用物件の予想された処分価格を、背景として考慮に入れることが、許される。保証された最低限のものとは、X社が得るかもしれないもののこれがすべてである、という状況が生じうることを、示している。これは、非常に多額の追加支払金が必然的に生じる解釈にとって、不利に働く。

X社の取締役AおよびBの期待した、居住用物件の1戸当たりの処分価格は、約20万ポンドであった。居住用物件最低保証価格はこの約4分の1と予想されており、実際には1戸当たり約4万7,000ポンドであった。X社の主張する解釈によれば、非常に多額の追加支払金が生じる（X社の主張によれば、同社は約300万ポンドと予想した）。また、不動産市況が破局的に下落した時でさえ、なお、相当な金額の追加支払金が生じるであろう。追加支払金が生じなくなるのは、居住用物件の市場価格が66%も下落した（それによって、居住用物件の処分価格を1戸当たり6万5,000ポンドくらいに下げた）場合のみであろう。

さらに、居住用物件最低保証価格の水準に関するX社の解釈も、全く意味をなさない。Y社の主張する解釈によれば、居住用物件最低保証価

格は、現実的な予想総代金 realistic anticipated aggregate price の23.4%に相当する金額である。それは、居住用物件が、現実的な予想総代金以下で売れたならば、X社が受領するであろう金額である。X社は、現実的な予想総代金を上回る価格で居住用物件が売れたならば、その超過分（すなわち、各居住用物件について、Y社が実際に購入者から受領した総代金に相当する金額と、現実的な予想総代金との差額）の23.4%に相当する金額を、受領するであろう。しかし、X社の主張に従えば、同社が、居住用物件最低保証価格を、現実的な予想総代金の23.4%に相当する金額と具体的に特定しながら、現実的な予想総代金でなく、居住用物件最低保証価格を超過した分（すなわち、各居住用物件について、Y社が実際に購入者から受領した総代金に相当する金額と、居住用物件最低保証価格に相当する金額との差額）の23.4%に相当する金額を受領することを定めるのは、意味をなさない。よって、X社の主張に従えば、居住用物件最低保証価格は、恣意的で根拠のない arbitrary ものである。

Lawrence Collins 控訴院判事は、概ね以上の理由により、本件契約書別表第6の追加支払金の定義についてY社が主張する解釈を支持し、同社の上訴を認容した。

(b) 本件契約書別表第6の追加支払金の定義の解釈において、本件契約の締結前交渉過程は証拠として許容されるか<sup>(24)</sup>

Lawrence Collins 控訴院判事は、つぎの4つの理由から、締結前交渉過程の証拠排除の準則を適用し、本件契約書別表第6の追加支払金の定義の解釈において、本件契約の締結前交渉過程は証拠として許容されないと結論づけた。<sup>(25)</sup>

第1に、当裁判所は、締結前交渉過程の証拠排除の準則を、出発点として承認する義務を負う。同準則は、ICS 事件貴族院判決をはじめとする先例によって、裏付けられている。

---

(24) Ibid. at paras. [95]–[132].

(25) Ibid. at para. [131].

第2に、同準則を厳格に適用することの政策上の理由は、必ずしも説得力のあるものとは言えない。たとえば、Nicholls 貴族院判事は、その論文<sup>(26)</sup>で、先例を踏まえて、同準則の法命題を根拠づける政策上の理由を、つぎのように説明する。すなわち、第1に、紛争解決の不確実性と予測不可能性の増大、第2に、第三者の権利に対する悪影響、第3に、その証拠の利用が役に立たないであろうこと、そして第4に、契約解釈の客観的アプローチの破壊、である。Nicholls 貴族院判事は、これらは、重要な実務上の理由ではあるが、決定的でないことを認めた。第1審の Briggs 高等法院判事は、契約書解釈のために締結前交渉過程が証拠として許容されれば、第三者の法的地位が不安定となることを強調した。しかし、このことが説得力のある理由であるとは、認められない。

第3に、<sup>(27)</sup>*The Karen Oltmann* で Kerr 高等法院判事が判示した「私的辞書 private dictionary」もしくは「合意された前提 agreed basis」の例<sup>(28)</sup>外準則は、後続の事件に適用される判決理由にはあらず、当裁判所を

---

(26) Donald (Lord) Nicholls, 'My Kingdom for a Horse: The Meaning of Words' (2005) 121 L.Q.R. 577 at pp. 587–588.

(27) *Partenreederei MS Karen Oltmann v. Scarsdale Shipping Co. (The Karen Oltmann)* [1976] 2 Lloyd's Rep. 708.

(28) *The Karen Oltmann* では、期間2年の定期傭船契約の中途解約の成否が争点となった。問題の定期傭船契約書の中途解約条項は、「傭船者は、3か月前の告知を条件として、12か月の運航後に after 12 months' trading 本船を返還する選択権を有するものとする」と規定していた。問題は、その「12か月の運航後に」という文言が、傭船期間の1年目の満了時においてのみ only at the end of the first year, 中途解約条項は効力を生じることを意味するのか、それとも、傭船期間の2年目であればいつでも at any time during the second year, 中途解約条項は効力を生じることを意味するのか、であった。

高等法院商事法廷の Kerr 高等法院判事は、自らが、定期傭船契約書の中途解約条項の内容についての交渉の際に当事者がやり取りしたテレックスを参照する権限を有している、とした。続けて、同判事は、そのテレックスによれば、当事者は、中途解約条項の効力発生時期について様々な案を議論していたが、「後に after」という言葉を、「期間満了後いつでも at

拘束しない。なぜなら、同判事が述べたのはただ、契約書中の問題の語が、2つのありうる意味のうちの1つの意味のみを帯びる、という合意された前提に基づき、当事者が締結前交渉を行ったかどうかを確かめるために、締結前交渉過程は参照されうるであろう、ということに過ぎない。これは、契約書解釈の際に締結前交渉過程の証拠を許容することと、実質的に異ならないように思われる。

第4に、私的辞書もしくは合意された前提の例外準則が当裁判所を拘束するとしても、その適用は、問題の言葉自体が定義の節に含まれているという理由だけでは、否定されない。本件は、私的辞書もしくは合意された前提の例外準則の適用事例ではない。本件契約の締結前交渉過程は、例外準則を適用する上で、十分に明白な証拠上の基礎を確立していないからである。

(c) 本件契約書別表第6の追加支払金の定義に関する補正の反訴<sup>(29)</sup>について

Lawrence Collins 控訴院判事は、つぎの理由から、追加支払金の定義について、Y社の補正の反訴請求を認めなかった。

X社の主張によれば、同社の取締役AおよびBは、本件契約の締結前

---

any time after the expiry of] よりもむしろ「期間満了時に on the expiry of] という意味で明らかに用いていた、と判示した。その上で、同判事は、当事者がやり取りしたテレックスを、つぎの理由により、証拠として許容した。すなわち、「もし、契約書が、その文脈において、複数の意味を帯びる余地の相当にある言葉を含んでおり、かつ、もし、当事者が、その言葉は2つのありうる意味のうちの1つの意味しか帯びない、という合意された前提 the agreed basis に基づき実際に交渉していた、と主張されるならば、その場合には、当事者が、問題の言葉を実際に1つの意味でしか用いておらず、その結果、裁判所が、実際に当事者が、自分たちに固有の辞書の意味 their own dictionary meaning を、自分たちの共通の意思の結果として、その言葉に付与していたかどうかを調べるために、依拠された外部証拠を検討することは、許される」(Ibid. at p. 712)。これが、いわゆる私的辞書の例外準則 private dictionary exception である。

(29) [2008] EWCA Civ 183; 2008 WL 576948 at paras [133]-[178].

## イングランド法における契約書の解釈と補正（1）

交渉過程を通じて、本件契約書別表第6の追加支払金の定義を、同社が本件で主張した解釈に従って理解しており、追加支払金の定義についていかなる錯誤にも陥っていなかった。また、AおよびBは、Y社が追加支払金の定義について錯誤に陥っていることを知らなかった。第1審のBriggs高等法院判事は、A、BおよびX社の事務弁護士の各証言に基づき、事実審理の結果、X社のこれらの主張を、事実として認定した。

Y社は、X社の取締役AおよびBが、本件契約の締結前交渉過程を通じて、追加支払金の定義をY社の主張する意味で理解していた、と主張した。しかし、Y社のこの主張は、裁判所に確信を抱かせるに足る証明によって裏付けられているとはいえない。とりわけ、第1審のBriggs高等法院判事は、X社の事務弁護士が、同社取締役AおよびBと一緒に本件契約書の草稿の読み合わせをした2001年3月の打ち合わせの際に、追加支払金の定義を、X社が本件で主張した意味でAおよびBに説明したこと、これに対して、AおよびBは、本件契約の代金はその説明通りの内容で合意されたと明言したことを、それぞれ事実として認定した。共通錯誤または一方的錯誤に基づくY社の主張は、これらの認定事実を前提にする限り、成立し難い。なぜなら、裁判所は、つぎの仮説を受け入れなくてはならなくなるからである。すなわち、その仮説とは、AおよびBが、2001年3月の打ち合わせの時点で、自社の事務弁護士が説明した解釈が、本件契約における両当事者の意思と矛盾していたことを知っていただけでなく、本件契約の締結時までそのことを知らないふりをし続けたと解されなくてはならない、というものである。この仮説は、A、BおよびX社の事務弁護士の証言の信頼度からすると、あり得ない。

よって、本件契約書別表第6の追加支払金の定義に関するY社の補正の反訴請求は、認められない。

（三） 貴族院判決—Hoffmann 判事の見解を中心に

### ① はじめに

本件貴族院判決は、5人の貴族院裁判官（Lord Hope of Craighead,

Lord Hoffmann, Lord Rodger of Earlsferry, Lord Walker of Gestingthorpe および Baroness Hale of Richmond) の意見から構成されている。このうち、詳細な議論を展開して判決を主導したのは、Hoffmann 貴族院判事<sup>(30)</sup>であった。そこで、以下では、説明の便宜のため、項目を分けて、その意見の要旨を紹介する。

- ② 裁判所は本件契約書別表第6の追加支払金の定義をいかなる原則に従って解釈すべきか<sup>(31)</sup>

Hoffmann 貴族院判事によれば、契約書を解釈する際の原則は、ICS 事件貴族院判決において、貴族院が要約している。問題は「合理人が、契約の当事者に利用可能であったすべての背景知識を備えていたならば、その当事者が、何を意味するために、契約書の中でその言葉を用いていると理解したか<sup>(32)</sup>」であることで一致している。同事件では、貴族院は、「われわれは、人々が、言葉に関する誤りを、とりわけ正式文書において犯しているということを、容易に納得するものではない」ことを強調したが、裁判所は、いくつかの事件で、その文脈および背景から、「言葉について何か間違っていたに違いない」との結論に至らざるをえなかった<sup>(33)</sup>。そのような事件では、コモン・ローは、裁判所に対して、合理人であったならば、当事者が有していたとは理解しなかったであろう意思を、当事者が有するもの<sup>(34)</sup>と考えることを求めなかった。

---

(30) *Chartbrook* 事件貴族院判決は、2009年7月1日に言い渡された。Hoffmann 判事は、すでに同年4月末、貴族院を定年退職しており、著名な法廷弁護士事務所 Brick Court Chambers に、仲裁 arbitration を専門とする法廷弁護士として、door tenant の身分で所属していた。*Chartbrook* 事件は、Hoffmann 貴族院判事が貴族院において審理に参与した最後の事件であったため、判決の言渡しに限り、貴族院裁判官として加わった。  
‘Lord Hoffmann’s Legacy to Live on’, *The Lawyer*, July 6, 2009.

(31) [2009] UKHL 38; [2009] 1 A.C. 1101 at paras. [8]-[26].

(32) *Ibid.* at para. [14].

(33) *Ibid.*

(34) *Ibid.*

Hoffmann 貴族院判事によれば、契約書の解釈として、その中の言葉の誤記の訂正または再配列が、裁判所には許されている。そのためには、第1に、契約書中の言葉について何かが間違っていたことが明らかであること、第2に、合理人であったならば、当事者が意味していたと理解したであろうことが明らかであることが、それぞれ充たさなくてはなら<sup>(35)</sup>ない。本件では、これら2つの要件は、いずれも充たされる。

第1の要件については、本件契約書の別表第6の追加支払金の定義は、多義的であり、契約書起草の作品としては欠陥を抱えている。その定義を、文章の構文の通常の規則に従って解釈することは、「商取引上の常識 commercial sense」に合わない<sup>(36)</sup>。「居住用物件最低保証価格」という語は、居住用不動産権総価格を参照することで定義されているが、その用語中の「最低限の minimum」、 「保証された guaranteed」という表現は、各居住用物件に関する不動産権価格について最低限の対価の支払いをY社が保証することを、示唆する。それはまた、追加支払金が、各居住用物件の価格の騰落という偶然に大きく影響されることを、暗示する。

第2の要件については、本件契約書の別表第6の定義に関してX社が主張する解釈によれば、追加支払金は、購入者に対する居住用物件の処分価格がその最低保証価格を上回れば、常に発生することになる。そこでは、追加支払金は、最低保証価格を下回るような、居住用物件の処分価格の破局的な下落に備えるためのもの、という意味しか持ちえない。しかし、契約締結時の不動産市況からすると、そのような事態が将来起こるとは、当時は考えられなかった。以上の背景知識を備えた合理人であったならば、追加支払金の定義において、居住用物件最低保証価格が、その処分価格の破局的な下落という、極めて稀な偶然に備えるためのものであることを、本件契約の当事者が意味していたとは、理解しなかつた<sup>(37)</sup>であろう。

---

(35) Ibid. at para. [22].

(36) Ibid. at para. [16]

以上の理由から、Hoffmann 貴族院判事は、合理人であったならば、本件契約の当事者は、X社が主張する解釈よりも、Y社が主張する解釈に従って、本件契約書で追加支払金を定義していたと理解したであろう、と結論づけた。

Hoffmann 貴族院判事は、Y社の上訴を認めるには、本件契約書別表第6の追加支払金の定義についてY社の主張する解釈を正当と判断すれば、必要かつ十分であるとした。他方で、同判事は、以下に紹介するY社の2つの主張を検討するのが適切である、と述べた。<sup>(38)</sup>

これらの主張に対する Hoffmann 貴族院判事の意見は、明らかに傍論ながら、その後の議論に、無視し得ない影響力を及ぼしている。以下、順にその要旨を紹介する。

- ③ 本件契約書追加支払金別表第6の追加支払金の定義の解釈に際して裁判所は締結前交渉過程を証拠として許容しうるか<sup>(39)</sup>  
(傍論)

当事者が契約書で使用した言葉の意味を明らかにするかもしれない背景の一部として、締結前交渉過程における当事者間のやり取りに、証拠としての許容性を認めるのは、契約解釈に関するイングランド法の客観理論とは矛盾しない。また、背景と適切にみなすことのできるものには、

---

(37) Ibid. at para. [19].

(38) Ibid. at para. [27]. なお、後日、*Chartbrook* 事件の訴訟費用の裁判において、X社の取締役AおよびBは、高額な訴訟費用をY社に支払うことに合意した。訴訟費用の総額は、当事者間の合意が調わなければ、裁判所によって査定されることになる。Y社の法廷弁護士によれば、Y社は、160万ポンドの法律費用に加えて、下級審の敗訴判決によりY社がX社に支払った75万ポンドの訴訟費用の返還を求めている。訴訟費用の裁判において、Norris 高等法院判事は、同意命令は「一連の高額の訴訟手続き expensive set of proceedings」に関わると述べた。Jess Harold, 'Chartbrook men to pay costs of Persimmon profit-share dispute', *Egi Web News*, October 13, 2010.

(39) Ibid. at paras. [27]–[47].

概念上の限界はない。それゆえ、締結前交渉過程における当事者間のやり取りは、潜在的には、関連のある背景である。

しかし、締結前交渉過程における当事者間のやり取りは、裁判上、証拠としての許容性を欠くものとして排除されるのが、通常の準則である。なぜなら、それは、裁判所が判断すべき問題、すなわち、当事者が、自分たちの合意を表現するのに最終的に選んだ言葉によって、何を意図していたものと合理的に解することができるか、という問題とは、無関係だからである。しかし、背景が問題とされる事例においてさえも、締結前交渉過程の証拠排除の準則からの離反は、解釈をめぐる紛争の帰結を不確実なものとし、法律相談、訴訟または仲裁判断の費用を増加させる。契約法は、高度の予見可能性をもって約束の履行を強制することを目的としている。もし、一般に用いられる言葉の意味および構文の規則が、背景から導かれる推測に置き換えられることになれば、その帰結は、より予測不可能となりそうである。周辺の事情は、自明のことであるが、客観的で争いのない事実である。それとは異なり、締結前交渉過程での当事者の言説は、主観的であり、それが口頭のものであれば、争われることになる。単に当事者の願望を反映した言説と、最終的に締結された契約の解釈の助けとなりうる、暫定的合意を構成する言説とを区別するのは、しばしば容易ではない。

<sup>(40)</sup> 締結前交渉過程の証拠排除の準則に対しては、*The Karen Oltmann* で Kerr 高等法院判事が提唱した私的辞書の法理が、その例外をなすと言われている。私的辞書の法理は、文書中の言葉を解釈する際に、当事者が文書中で慣用とは異なる意味でその言葉を用いたことを証明するために、当事者が共有していたとされる、特定の業界または宗派の言語慣行の証拠を許容する法理と、類似している。しかし、そもそも *The Karen Oltmann* における問題は、ある特定の文脈での「後に after」という言

---

(40) [1976] 2 Lloyd's Rep. 708. 同事件については、前掲注(22)を参照。

葉の、2つの完全に慣用に従った意味のうち、いずれを選択すべきか、であった。*The Karen Oltmann* で、当事者間でやり取りされたテレックスの証拠は、慣用とは異なる語法を証明しなかった。その証拠は、Kerr 高等法院判事が、経験を積んだ商事裁判官として、いずれにしてもその言葉に付与した意味を、単に確証したに過ぎない。私的辞書の法理は、契約書解釈の際に締結前交渉過程の証拠を許容するのと、実質的には異なる。Lawrence Collins 控訴院判事が、本件の原審判決におけるその反対意見で、Kerr 高等法院判事は、*The Karen Oltmann* で、当事者間でやり取りされたテレックスの証拠を許容したことにより、締結前交渉過程の証拠排除の準則を損なった、と述べたのは、正しかった。

締結前交渉過程の証拠排除の準則は、長年にわたり存在し続け、途中、何度も確認されてきた。同準則が、法の適正な発展を阻害し、不公正または公序に反する結果をもたらすならば、貴族院は、(裁判上の先例に関する) 実務慣行に関する声明 Practice Statement (Judicial Precedent) [1966] 1 W.L.R. 1234 により、それから離反する権能を有する。しかし、このことは、同準則には、当てはまらない。

以上から、本件では、貴族院が締結前交渉過程の証拠排除の準則から離反する理由は、存しない。裁判所は、本件契約の締結前交渉過程における X 社と Y 社の関係者の言動を、本件契約書の解釈の際に、証拠として許容することはできない。

④ 本件契約書別表第 6 の追加支払金の定義に関する補正の訴え<sup>(41)</sup>は認められるか (傍論)

共通錯誤による補正の要件は、第 1 に、契約の当事者が、合意にあたるかどうかにかかわらず、契約書中の補正されるべき特定の事項に関して、継続する共通の意思 common continuing intention を有していたこと、第 2 に、外部に向けた合意の表現 outward expression of the agreement が

---

(41) Ibid. at paras. [48]–[66].

## イングランド法における契約書の解釈と補正（1）

あったこと、第3に、当事者の共通の意思が、補正の目的である契約書の作成時まで継続したこと、そして、第4に、錯誤によって、契約書が当事者の共通の意思を反映しなかったこと、である。

補正が認められるのは、最終契約書と一致しない内容の契約が、最終契約の締結に先立ってなされていた場合に限定されない。拘束力のある合意が当事者間で最終契約の締結に先立ってなされてはいないが、当事者が、訂正すべき契約書中の特定の事項に関して、継続する共通の意思を有していた場合にも、補正は認められる。両者の場合に共通する問題は、客観的観察者であったならば、当事者の意思をどのような内容と考えたか、である。

本件では、2001年の2月から5月にかけて、追加支払金に関して、X社とY社との間で、書簡のやり取りがあった。合理人は、当事者に知られていた背景を考慮して、これらの書簡を読んだならば、明らかに、本件集合住宅の開発事業が当時の予想よりも良好な実績を上げるという条件でのみ、X社がY社から追加支払金を受領することを、当事者はいずれも意図していた、と解したであろう。そして、2001年5月24日付のX社に宛てた書簡で、Y社は、追加支払金は本件で同社が主張した計算方法で支払う、との提案をしたが、X社はその後、Y社のこの提案に異議を唱えなかった。これを客観的にみれば、X社とY社は、いずれも、Y社が上述の5月24日付の書簡でX社に提案した計算方法に基づいて追加支払金を支払うことについて、共通の意思を有しており、当事者のその共通の意思は、本件契約締結時まで継続していたものと認められる。そして、同様に客観的にみれば、X社とY社は、いずれも、本件契約の締結に際して、本件契約書別表第6の追加支払金の定義は、当事者の継続する共通の意思を反映したものである、との錯誤に陥っていたものと認められる。

したがって、追加支払金の定義をX社の主張に従って解釈するのが正当であったときは、上述の4つの補正の要件をすべて満たすので、Y社

の主張に従って、本件契約書別表第6の追加支払金の定義の補正が認められる。

(四) 小括

*Chartbrook* 事件貴族院判決は、つぎの意義を有すると考えられる。

第1に、Hoffmann 判事が、ICS 事件貴族院判決で自ら提示した契約書解釈の5原則のうち、第5原則の適用要件を明確にした。

*Chartbrook* 事件では、第1審のBriggs 高等法院判事および控訴院の多数意見が、専ら言葉の自然かつ通常の意味に従って、追加支払金の定義を解釈していた。ICS 事件貴族院判決で Hoffmann 貴族院判事が契約書解釈の5原則を示した後であったにもかかわらず、下級審の3人の裁判官が、このような契約書解釈をしたのは、なぜか。それは、彼らが、追加支払金の定義について、Hoffmann 貴族院判事の契約書解釈の第5原則が背景の参照を可能とするために要求する、「問題の言葉について何かの間違っていたに違いない something must have gone wrong with the language」という確信を持つことができなかつたためであった。Hoffmann 貴族院判事は、契約書解釈の第5原則において、まさにこのことを、言葉の自然かつ通常の意味に必ずしも従わない解釈を許容するための要件と位置づけていた。Hoffmann 貴族院判事は、*Chartbrook* 事件貴族院判決で、「コモン・ローは、明らかに、言葉について何かの間違っていたに違いないことを裁判所に納得させるための有力な主張事実を要求する<sup>(42)</sup>」と述べ、そのことを再確認した。

Hoffmann 貴族院判事は、契約書解釈に関して裁判官の見解が分かれる状況について、「残念なことに、言葉に関する誤りがあったという結論を理由づけるのにある者にとっては十分に不合理とは思われない解釈が、別の者にとっては商業的に不合理と思われることは、<sup>(43)</sup> 珍しくない」と指摘した。その原因は、Hoffmann 貴族院判事によれば、「言葉の微妙

---

(42) Ibid. at para. [15].

(43) Ibid.

イングランド法における契約書の解釈と補正（1）

「<sup>(44)</sup> subtleties of language」にある。それは、裁判所のいかなる指針または言明をもってしても、契約書解釈に関して裁判官の間で意見の不一致が時折生じるのを妨げることができないほどのものである。もっとも、そのような事態は、実際にはめったに生じない。正式契約書のほとんどの起草者は、自分たちの表現内容を検討し、注意深く言葉を使用するからである。<sup>(45)</sup>

それでは、契約書の言葉について何かが間違っていたに違いないかどうかは、どのようにして判断すべきか。その判断基準は、Hoffmann 貴族院判事によれば、問題の条項が、商取引上の常識 commercial sense に合致するかどうか、にある。それは、問題の条項が、一方当事者にとって不当に有利であるように見えるかどうかの問題とは、異なる。Hoffmann 貴族院判事の契約書解釈の第1原則を適用し、問題の文書の合理的な名宛人を想定するとして、その者は、契約交渉に関係しておらず、当事者の一方にとって有利な条項が、別の点で何らかの譲歩と交換されていたのか、それとも、（他方にとって）単なる不利な取引であったのかを判断することはできないからである。Hoffmann 貴族院判事によれば、「解釈の手順とは、合理人であったならば、当事者が用いた言葉を用いることによって当事者が意味したと理解したであろうことを、<sup>(46)</sup> 決することである」。そして、裁判所は、そのようにして確定した意味を、当事者が用いたのとは著しく異なった言葉で、表現しなくてはならないことがある。しかし、そのような事実は、当事者が意味していたと見られることに効力を与えない理由とはならない。この点に関して、関連の先例を検討した後、Hoffmann 貴族院判事は、つぎのように述べた。

これらの事件から明らかであるのは、いわば、裁判所に許される赤

---

(44) Ibid.

(45) Ibid.

(46) Ibid. at para. [21].

インク、言葉の再配列または訂正の量 the amount of red ink or verbal rearrangement or correction which the court is allowed には制限はない、ということである。要求されるのは、言葉について何かの間違っていたことが明らかでなくてはならないこと、そして、合理人であったならば、当事者が意味したと理解したであろうことが明らかでなくてはならないこと、だけである。私の考えでは、これらの要件はいずれも、[Chartbrook 事件では] 充たされている<sup>(47)</sup> ([ ]内は筆者)。

Chartbrook 事件では、Hoffmann 貴族院判事も認めるように、追加支払金の定義について、言葉の意味ではなく、言葉の構文上の配列が問題となった。このため、Y社の主張する解釈を採用すれば、契約書解釈の名の下に、裁判官が実質的にその書き直し rewriting を行うことになる。それは、原審の Rimer 控訴院判事によれば、追加支払金の「定義の意味および計算をゆがめる」ことであった。

このような危惧に対して、Hoffmann 貴族院判事は、合理人が理解したところの当事者の意図した意味を追加支払金の定義に付与する際に、その書き直しが必要とされることは、言葉について何か間違いがあったという結論を理由づけるに過ぎない、と反論した。さらに、Hoffmann 貴族院判事によれば、背景に照らして、言葉について何か間違いが生じていたに違いないという結論に至らざるを得ないならば、その言葉が慣例上意味すると解されていたであろうことを問題の解釈は反映していないとの主張は、およそ反論とはならない。

Hoffmann 貴族院判事は、このように、契約書の解釈の下でその無制限の書き直しをも辞さない、との態度を採ったかのように見える。しかし、上述の引用にあるように、Hoffmann 貴族院判事は、裁判所が契約

---

(47) Ibid. at para. [25].

## イングランド法における契約書の解釈と補正（1）

書の書き直しを始めるためには、契約書の記載内容の問題点（すなわち、「言葉について何かの間違ったこと」とその解決策（すなわち、「合理人であったならば当事者が意味したと理解したであろうこと」）が、明らかでなくてはならない、とした。McKendrick は、この二重の要件によって、Hoffmann 貴族院判事の契約書解釈の第4および第5原則の適用が比較的狭い範囲に留められ、これらの要件がなければ生じるかもしれない不確実さが局限されるはずである、と主張する。<sup>(48)</sup>

第2に、締結前交渉過程の証拠排除の準則が、これも Hoffmann 貴族院判事主導の下、貴族院裁判官の全員一致で、確認された。ICS 事件貴族院判決で、Hoffmann 貴族院判事は、契約書解釈の第4原則において、同準則を再確認したが、その趣旨を詳細に説明していなかった。Chartbrook 事件でも、第1審の Briggs 高等法院判事だけでなく、控訴院の3人の裁判官も、全員一致で、同準則を肯定した。ただし、控訴院では、Lawrence Collins 控訴院判事のみが、その趣旨について、疑問を呈した。

Hoffmann 貴族院判事もまた、結論において、締結前交渉過程の証拠排除の準則を支持した。ただし、Hoffmann 貴族院判事も認めるように、その理由は、理論的なものではなく、契約書解釈をめぐる無用の紛争の予防、約束の強制履行に対する高度の予測可能性の保障、あるいは契約上の地位を譲り受けた第三者の予測可能性の保障といった、専ら実践的な pragmatic ものであった。Hoffmann 貴族院判事は、自らの結論をつぎのように説明する。

私が到達するであろう結論は、[締結前交渉過程の] 証拠排除の準則から外れるのを正当化するための、明確に確立した判例は存しない、というものである。[締結前交渉過程の] 証拠排除の準則は、

---

(48) Ewan McKendrick, *Contract Law* (10<sup>th</sup> ed., Hampshire: Palgrave-MacMillan, 2013) [以下、同書を *McKendrick* (2013) 略称する], p. 163.

Nicholls 貴族院判事が主張したように、交渉過程の詳細な調査に基づけば、合理的観察者であれば当事者が意図していたとは解さなかったであろう条項で、当事者が契約に時折拘束されるものと判断されることを、たぶん意味するかもしれない。しかし、こうしたことが生じるのを時折許す制度は、法的助言の獲得および紛争解決の費用節減、さらにはそれらの結果の予測可能性という一般的利益において、正当化されるかもしれない。結局のところ、署名する前に、文書を注意深く読むことによって、不意打ちを避けることは通常は可能であり、補正 rectification および合意による禁反言 estoppel by convention という安全網 safety nets が存する<sup>(49)</sup> ([ ]内は筆者)。

Hoffmann 貴族院判事は、締結前交渉過程の証拠排除の準則を改廃するには、貴族院による先例変更ではなく、立法による改革が必要であると指摘した。この見解は、他の貴族院裁判官にも共有されて<sup>(50)</sup>いた。同準則については、後に検討する。

第3に、貴族院が、締結前交渉過程の証拠は、補正の訴えにおいては許容されることを確認した結果、補正は、引き続き、締結前交渉過程の証拠に基づき契約書の記載内容の訂正を実現する役割を担うことになった。有力な学者の間では、Chartbrook 事件の直前、補正の存在意義が疑問視されていた。たとえば、Andrew Burrows は、つぎのような「急進

(49) [2009] UKHL 38; [2009] 1 A.C. 1101 at para. [41].

(50) Ibid. at para. [4] per Lord Hope of Craighead; ibid at para. [70] per Lord Rodger of Earlsferry.

なお、Hale 貴族院判事は、その意見の結びとして、「契約法におけるそのような実務上および理論上重要な問題 [=締結前交渉過程の証拠排除の準則の廃止の是非と、共通錯誤による補正における、継続する共通の意思への契約解釈の客観的アプローチの適用の是非] が、議論および発展の余地を当然に残しているということは、おそらく驚くべきことである。しかし、それはまた、コモン・ローの偉大な力である」(ibid at para. [101]) と述べている ([ ]内は筆者)。

的な結論 radical conclusion」を唱えていた。

事実の錯誤を理由とする契約書の補正の文脈では、補正は、解釈に関する法における現代の諸発展によって、ますます重要とされなくなっているだけでなく、概ね不必要にされようとしている。それは確実になされるに違いないが、契約書の解釈において何らかの関連性のある証拠を許容しないものとする準則（すなわち、締結前交渉過程 prior negotiations および意思の言明 declarations of intention の参照の禁止）に関する改革がなされると、共通錯誤を理由とする錯誤、そして一方的錯誤を理由とする補正さえも概ね吸収するやり方で、裁判所が解釈を適用する途が開かれる。疑いもなく、訴訟当事者は、そのようなすばらしい新世界では、満ちあふれた注意から、解釈に関する自分たちの主張の代替手段として、補正を求め続ける—そして、補正がより主張の提示上は presentationally 便利であるかもしれない—一方で、実際には、その副次的な救済手段は、稀にしか行使されないだろう。通常は、解釈のみで必要なことはすべて行<sup>(51)</sup>うだろう。

*Chartbrook* 事件では、Hoffmann 貴族院判事は、締結前交渉過程の証拠排除の準則との関係で、補正をつぎのように位置づけた。

締結前交渉過程の証拠排除の準則は、契約書が意味した内容について推断するために、交渉過程で言われまたはなされたことの証拠を排除する。その準則は、他の目的のためのそのような証拠の利用を排除しない。たとえば、背景として関連性があるかもしれない事実が当事者に知られていたことを証明するために、つまり、補正また

---

(51) Andrew Burrows, 'Construction and Rectification' in Andrew Burrows and Edwin Peels (eds), *Contract Terms* (2007, OUP) p. 77 at p. 99.

は禁反言に基づく主張を基礎づけるために。これらは、締結前交渉過程の証拠排除の準則の例外ではない。その外側で作用する。<sup>(52)</sup>

他方で、Hoffmann 貴族院判事は、補正によらなくても、解釈によって契約書の記載内容の訂正の目的を一定程度達することができる、と示唆した。すなわち、同判事は、「解釈による誤記の訂正 correction of mistakes by construction」に言及し、これをコモン・ローの独立した分野ではなく、「略式の形態の補正の訴え a summary version of action for rectification」と説明した。ここで問題となるのは、解釈による誤記の訂正（この作業を、後続の事件で「修正的解釈 corrective interpretation」と呼ぶ裁判官<sup>(54)</sup>もある）と補正との関係である。Hoffmann 貴族院判事の上記の引用からすると、解釈による誤記の訂正と補正との最大の違いは、締結前交渉過程の証拠排除の準則を前提として、前者は締結前交渉過程の証拠を排除するのに対して、後者はこれを許容する点に、存することになる。ただし、その違いは、Burrows も示唆するように、締結前交渉過程の証拠排除の準則の廃止が実現すれば、消失する。補正の存在意義は、Chartbrook 事件貴族院判決後もなお、問われ続けている。この点も、後に検討する。

第4に、共通錯誤による補正について、Hoffmann 貴族院判事は、当事者の「継続する共通の意思」にも、契約解釈の客観的アプローチ<sup>(55)</sup>を適

(52) [2009] UKHL 38; [2009] 1 A.C. 1101 at para. [42]

(53) Ibid. at para. [23].

(54) *Cherry Tree Investments Ltd. v. Landmain Ltd.* [2012] EWCA Civ 736; [2013] 2 W.L.R. 481 at para. [62] per Arden L.J.

(55) 契約解釈の客観的アプローチとは、契約の解釈において、当事者の地位にある合理人であれば、問題の言葉が何を意味すると理解したかを基準に、当事者の共通の意思を探し確定するアプローチであり、イングランド契約法の基本原理とされている。契約解釈の客観的アプローチについては、拙稿・前掲注2・神戸学院法学42巻3・4号（2013年）227頁、262～263頁を参照。

用すべきことを提唱した。

共通錯誤による補正の要件については、すでに *Chartbrook* 事件貴族院判決の Hoffmann 貴族院判事の意見を紹介した際に、言及した。その要件の多くに関連するのが、当事者の継続する共通の意思である。これは、上述のように、契約書の記載内容の訂正基準であり、その訂正のために必要とされる当事者の認識の内容を規定する。従来、共通錯誤による補正事例を検討すると、イングランドの裁判所は、問題となる文書の作成および交付に至るまでの当事者の交渉の推移について、そして、当事者自身の内心の思考過程（法人の場合には、法人の意思決定を担うと適切にみなされる者の思考過程）について、詳細な事実認定を行う傾向にあった。<sup>(56)</sup> *Chartbrook* 事件においては、Briggs 高等法院判事の第1審判決が、その典型例であった。同事件で第1審、そして控訴院を通じて問題となったのは、X社とY社が、2001年5月24日付の書簡の授受までの時点で、追加支払金の定義の意味について、何らかの共通の認識を有していたかどうか、であった。第1審の事実認定によれば、X社もY社も、問題の時点で、追加支払金の定義は、自社が同事件で主張した意味を有するものとそれぞれ認識しており、その意味について共通の意思すら形成するには至らなかった。

これに対して、Hoffmann 貴族院判事は、共通錯誤による補正は、「問題の当事者が締結前の合意の内容と信じていたことと文書が一致していたかどうかについての錯誤」でなく、「締結前の合意を文書が正しく反映していたかどうかについての錯誤」<sup>(57)</sup>を要件とすべきである、と考えた。つまり、Hoffmann 貴族院判事にとって問題は、客観的観察者であったならば、当事者が問題の文書を作成し交付した時点で、当事者の継続する共通の意思と考えたであろう内容であって、当事者自身が主観的にそ

---

(56) David Hodge QC, *Rectification* (2010, London, Sweet & Maxwell) [以下、同書を *Hodge* (2010) と略称する], para. 3-65.

(57) [2009] UKHL 38; [2009] 1 A.C. 1101 at para. [57].

の意思と信じた内容ではなかつた。<sup>(58)</sup> Hoffmann 貴族院判事のこの見解によれば、X社の取締役AおよびBが、2001年5月24日の時点で、追加支払金の定義の意味をどのように認識していたかは、問題とされない。Hoffmann 貴族院判事は、客観的にみて、2001年5月24日付の書簡の授受により、X社もY社も、追加支払金の定義がY社の主張する意味を帯びることを認識するに至っており、X社とY社のそのような共通の意思が、これもまた客観的にみて、2001年10月16日の本件契約の締結時まで継続した、と認定した。Hoffmann 貴族院判事は、以上の理由により、Y社の補正の反訴請求を認めた。

それでは、Hoffmann 貴族院判事が提唱した、継続する共通の意思の客観的認定からは、どのような帰結が導かれるであろうか。

第1に、客観的合意が証明されれば、補正に反対する当事者は客観的合意を共有してはいなかった、との主張は、客観的合意に基づく補正に対する抗弁とはならない。そのような主張が抗弁となるのは、客観的合意の後に、これと矛盾する、そして決定的な、何らかの現実の合意が成立した、との証明がある場合に限られる。<sup>(59)</sup>

第2に、補正を根拠づけるためには、原告としては、問題の文書が、客観的に解釈された当事者の事前の合意の文言によって伝達される意味を、正確に反映していないことを立証すれば、一般に十分である。原告は、これに加えて、自らが、主観的に、当事者の事前の合意が客観的に確定された意味を帯びていると信じていたことまでは、証明しなくてよい。<sup>(60)</sup>

継続する共通の意思の客観的認定は、Hoffmann 貴族院判事によれば、先例に基づいていた。また、補正の要件の大部分は、当事者の意思ない

---

(58) Ibid at para. [60].

(59) *Hodge*, para. 3-67.

(60) *Ibid*.

(61) *Frederic E. Rose (London) Ltd. v. William H. Pim Junior & Co. Ltd.*

## イングランド法における契約書の解釈と補正（1）

し認識に関わる。このため、とりわけ *Chartbrook* 事件のように、締結前交渉過程が長期にわたり、紆余曲折を経た末に、当初予定していた契約（集合住宅の用地売買）とは全く性質の異なる契約（集合住宅開発の合弁事業における利潤分配の合意）の締結に至った事案では、契約解釈の客観的アプローチの適用によって、錯綜した締結前交渉過程について、事実認定の負担軽減を図り、より客観的で確実な事実認定を実現することができるのではないか。Hoffmann 貴族院判事の意見には、そのような期待が滲んでいるようにも見える。

しかし、継続する共通の意思の客観的認定は、上述の近時の裁判実務の傾向とは大きく異なっており、学者の批判を浴びている。Paul S. Davies は、Hoffmann 貴族院判事の見解を、つぎのように批判した。

補正は、当事者は実際には契約書の意味とは異なる意味を意図していた、という、確信を抱かせるに足る証明 *convincing proof* を要求する。そうでなければ、書面上の合意の書き直しへのエクイティの介入 *equity's intervention in rewriting the agreement* は、是認されない。Briggs 高等法院判事は、X社の取締役らは、問題の文書に誤りはなかったものと誠実に信じていた、と事実認定したが、Hoffmann 貴族院判事の客観的アプローチは、そのような主観的な確信 *such subjective beliefs* を巧みに回避した。このことは、補正をより容易に利用可能とし、そのために問題の書面契約 *the written contract* に不十分な保護しか付与しない。さらに、その帰結は、Y社（X社よりも著しく規模の大きな商取引主体）が起草し確認した、

---

[1953] 2 Q.B. 450 at p. 461 per Denning L.J.; *Etablissements Georges et Paul Levy v. Adderley Navigation Co. Panama S.A. (The Olympic Pride)* [1980] 2 Lloyd's Rep. 67 at p. 72 per Mustill J.; *George Cohen Sons & Co. Ltd. v. Docks and Inland Waterway Executive* (1950) 84 Lloyd's Law Rep. 97 at p. 107 per Evershed M.R. これらの判例については、後に検討する。

書面による合意の言葉を、誠実に信頼したX社にとって、非常に過酷であるように思われる。当事者間の長期にわたる交渉過程と、両当事者が、署名前に、書面契約を点検するための無数の機会を有していた、という事実を考慮すると、最終の書面契約に明示された客観的意思は、両当事者が明らかに、そして実際に、思い違いをしていたことが証明されない限り、尊重されるべきである。<sup>(62)</sup>

Davies によれば、継続する共通の意思への契約解釈の客観的アプローチの適用によって、当事者の主観的な意思もしくは認識が問題とされなくなる結果、一方では、補正が容易に利用可能となってしまう、他方では、契約書に対する保護が不十分となる。さらに、商取引の当事者が、対等な立場で、長期にわたる交渉と吟味を経て、最終の契約書を作成したにも拘らず、継続する共通の意思にまで契約解釈の客観的アプローチが適用されると、そのような契約書に対する当事者の信頼が、主観的なものとはいえ、覆されてしまうことになる。

共通錯誤による補正における、当事者の主観的な意思ないし認識の取扱いについて、Hoffmann 貴族院判事の見解は、この他にも多くの問題を提起した。この点についても、補正の果たすべき役割との関係で、後に詳しく検討したい。

(未完)

【追記】本稿は、2013年度科学研究費補助金（若手研究（B）課題番号22730011）による研究成果の一部である。

---

(62) Paul S. Davies, 'Finding the Limits of Contractual Intention' [2009] *Lloyd's Maritime & Commercial Law Quarterly* pp. 420-427 [以下、これを Davies (2009) と略称する] at p. 425.