

Contents

1. 【個人情報保護法】個人情報の漏洩に関する対応
2. 【契約・裁判例】勧誘禁止条項
3. 【賃貸借】シンガポールにおける小売店舗の賃貸に関する行動規範
4. 【契約・裁判例】関連契約間における契約条件の不整合(CIMB v. WFS)

アンダーソン・毛利・友常法律事務所のシンガポールプラクティス・グループでは、シンガポールの法令規制等のアップデートを定期的に配信しております。皆様の今後の海外展開に関するご検討の一助となれば幸いです。

## 1. 【個人情報保護法】個人情報の漏洩に関する対応

### 1. はじめに

最近、組織のセキュリティ上の脆弱性につけこんで取得した情報を人質に取り、その情報の公開と引き換えに数百万ドルの支払いを要求するサイバー攻撃が増加している。このような情報には、個人情報が含まれていることも多く、サイバー攻撃の被害を受けた組織は、個人情報保護法に準拠してこのようなデータ漏洩に対処する必要がある。

シンガポールの個人情報保護法(Personal Data Protection Act 2012、「PDPA」)は、個人情報のデータ漏洩(data breach)<sup>1</sup>に関連して、①個人情報を保護する義務(データ漏洩に対する準備を含む。)、②データ漏洩時にデータ漏洩を検証する義務、及び③特定の種類のデータ漏洩時に通知する義務を、個人情報を保有する組織に課している。本稿では、これらの3つの主要な義務に焦点を当て、義務を果たすための実務的な方法を紹介する。

<sup>1</sup> データ漏洩(data breach)は、①個人情報(へ)の不正なアクセス、収集、利用、開示、複製、改変、処分(「不正アクセス等」)、又は②不正アクセス等が起こる可能性が高い状態での個人情報が保存された記録媒体又は装置の紛失と定義されている(PDPA第26A条)。

## 2. データ漏洩に対する準備

PDPA は、組織は、(a)不正なアクセス、収集、利用、開示、複製、改変、若しくは処分、又は類似のリスク、及び(b)個人情報が入力された記憶媒体又は装置の紛失を防止するための「合理的なセキュリティ対策 (reasonable security arrangements)」を講じることにより、保有又は管理している個人情報を保護しなければならないと規定している<sup>2</sup>。PDPA は、組織が「合理的なセキュリティ対策」を行う際にとるべき具体的な対応策を定めていないが、個人情報保護委員会(シンガポールの個人情報保護に関する規制・監督機関である Personal Data Protection Commission、「PDPC」)が発行している個人情報保護法の主要概念に関するアドバイザリーガイドライン(Advisory Guidelines on Key Concepts in the Personal Data Protection Act、「本ガイドライン」)には、合理的なセキュリティ対策に関する指針が示されており、一般的に、組織には以下の対応が求められている<sup>3</sup>。

- (1) 組織が保有する個人情報の性質及びセキュリティ侵害から生じる可能性のある損害に応じて、セキュリティ対策を設計し、組織化する
- (2) 情報セキュリティの確保に責任を持つ十分な訓練を受けた責任者を任命する
- (3) 様々な個人情報に対して適切なセキュリティレベルを確保するための強固なポリシーと手順を導入する
- (4) 情報セキュリティ侵害に迅速かつ効果的に対応できるよう準備をする

上記(1)～(4)のとおり合理的なセキュリティ対策を講じることには、データ漏洩に備えて対策をしておくことも含まれている。合理的なセキュリティ対策の一般的な例としては、個人情報の取り扱い、データ漏洩、IT セキュリティの脅威等に関して従業員のトレーニングを実施すること、機密文書を安全な施錠(ロック)されたキャビネットやシステムに保管すること、知る必要のない機密文書へのアクセスを制限すること、個人情報を暗号化しアクセスを制御すること、IT セキュリティ対策を定期的に更新すること、契約している IT サービス・プロバイダーが必要とされる水準の IT セキュリティを提供できることを確認すること等がある。

PDPC は、これをしておけば全てに対応できているといえるような画一的な対応策はないとしており、各々の組織の規模、保有する個人情報の量や種類、個人情報が第三者に開示されるかなど様々な要素を考慮し、セキュリティ対策の妥当性を確認するためリスク評価を実施することを推奨している<sup>4</sup>。各組織ごとに固有のデータ保護の必要性があり、それぞれのデータ保護の必要性を満たすセキュリティ対策を講じることが重要である。

PDPC の Guide on Managing and Notifying Data Breaches Under the PDPA(「データ漏洩ガイド」)は、組織がデータ漏洩に備えて、データ漏洩を防止するために何をすべきかについての指針である。データ漏洩ガイドは、定期的な IT システムによる監視やリアルタイム侵入検知ソフトウェアなどの監視ツールを使用すること、SingCERT (Cyber Security Agency of Singapore (「CSA」)の Singapore Computer Emergency Response Team) のアラートや最新のセキュリティ問題やトレンドに関するアドバイザリーなどの情報源に登録すること等を推奨している。このような対策をしておくことは、組織が IT の潜在的なリスクと脅威を適時に認識し、検出するのに役立つといえる。また、データ漏洩へ迅速に対応するため、データ漏洩が発生した際にどのように対応するかの手順を規定したデ

---

<sup>2</sup> PDPA 第 24 条

<sup>3</sup> 本ガイドライン 第 17 章参照

<sup>4</sup> 同上

ータ漏洩管理計画(Data Breach Management Plan)<sup>5</sup>を策定しておくことが推奨される。

### 3. データ漏洩の検証義務

一般的に、組織は、保有又は管理している個人情報についてデータ漏洩が発生した場合、そのデータ漏洩がPDPC等への通知義務の対象となるか否かを合理的かつ迅速な方法で検証する(Assessment)必要がある<sup>6</sup>。なお、組織がデータ仲介者(data intermediary)であり<sup>7</sup>、第三者のために処理・保有している個人情報についてデータ漏洩が発生した場合には、当該第三者に対してデータ漏洩について通知しなければならず、当該第三者は、この通知を受けた後、当該データ漏洩が通知義務の対象となるか否かの検証をする必要がある<sup>8</sup>。

PDPA 第 26B 条は、発生したデータ漏洩が以下のいずれかに該当する場合に、通知義務があると規定している。

- (a) 影響を受ける個人に重大な損害(significant harm)をもたらす、若しくはもたらす可能性が高い場合<sup>9</sup>
- (b) 影響範囲が大規模(significant scale)である、若しくはその可能性が高い場合<sup>10</sup>

データ漏洩の検証における遅延は、データ漏洩通知義務(下記参照)の違反となる可能性がある。したがって、データ漏洩の疑いが発覚した場合には、事態を深刻に受け止めデータ漏洩に対処する責任を負っている組織内の担当者に直ちに報告し、さらなるデータ漏洩が発生しないように必要な措置を取ったうえで、速やかに必要な情報を収集し、データ漏洩の検証を開始することが重要である。

データ漏洩が通知義務の対象となるかどうかを検証するために合理的かつ迅速な措置を講じたことを後々証明できるようにしておくため、データ漏洩を検証する際に把握した事実と講じた全ての措置については文書化して記録しておくことが望ましい。たとえば、データ漏洩発生の経緯、時期、関連する個人情報の種類、個人情報に対応するデータ漏洩管理及び是正措置等を記録しておくことが考えられる。

組織は、データ漏洩の可能性を認識してから、速やかに(原則として 30 日以内に)上記の検証を実施する必要があるが、この期間内に完了できない場合は、PDPC に対して、データ漏洩の検証実施のために必要となる期間についての理由を説明する必要がある<sup>11</sup>。30 日間の期限を守るためにも、平常時にデータ漏洩管理計画を策定しておくことは重要である。たとえば、組織内においてあらかじめ責任者を定め、必要なトレーニングを実施しデータ漏洩発生時取るべき対応策について適切な規定をしておくことにより、実際にデータ漏洩の疑いが発生した際に迅速に対応することができるため、大幅に時間の節約ができる。

<sup>5</sup> データ漏洩管理計画では、データ漏洩事案が発生した場合の対応として、①追加でデータ漏洩が起きないように適切な措置をとること(contain)、②原因や被害の程度を把握して、重大性と規模を検証し通知義務が発生する事案か判断すること(assess)、③PDPC等に通知すること(report)、④事案を評価して再発防止に努めること(evaluate)の各ステップを規定しておく。

<sup>6</sup> PDPA 第 26(C)条 2 項

<sup>7</sup> 「データ仲介者」とは、他の組織に代わって個人データを処理する組織をいい、当該他の組織の従業員を含まない

<sup>8</sup> PDPA 第 26(C)条第 3 項

<sup>9</sup> 重大な損害をもたらすかどうかは、様々な要因、特に侵害された個人データの種類により判断される。詳細は Personal Data Protection (Notification of Data Breaches) Regulations 2021(「通知義務規則」)第 3 条参照。

<sup>10</sup> 500 人以上の個人に影響を及ぼすデータ漏洩は、重大なデータ漏洩とみなされる(通知義務規則第 4 条)

<sup>11</sup> 通知義務規則第 5 条第 2 項

#### 4. データ漏洩の通知義務

上述したデータ漏洩の検証の結果、データ漏洩が通知義務の対象になると判断した場合、直ちに(いかなる場合においても検証を実施した翌日から3日以内に)PDPCに通知しなければならない<sup>12</sup>。また、データ漏洩についての通知が義務ではないと判断した場合であっても、任意にPDPCに通知することができる。データ漏洩ガイドによると、PDPCがPDPA違反を理由として組織に対して罰則の適用を検討する場合、PDPCに対して任意にデータ漏洩の通知をしたことは罰則の緩和要因として考慮される可能性がある。したがって、通知義務の対象とはならないデータ漏洩の場合にもPDPCに任意の通知をすることを検討した方がよいと考えられる。

PDPCへの通知が必要であると判断した場合、PDPCへの通知と同時に又は通知後に、できる限り速やかに、状況に応じた合理的な方法によって影響を受ける個人にも通知をしなければならない<sup>13</sup>。なお、影響を受ける個人へ通知する義務が免除される場合があるので、(たとえば、直ちに適切な是正措置を講じたことによりデータ漏洩が個人に重大な損害をもたらす可能性が低いとされる場合、又はPDPC等から、影響を受ける個人に通知しないよう明確に指示された場合等)、実務上は、PDPCにデータ漏洩を通知する際に、影響を受ける個人に通知する必要があるか否かについてPDPCの指示を求めることが望ましい。

なお、PDPAによる通知義務に加えて、その他の法律に基づき、データ漏洩について関係する規制当局(たとえば、サイバーセキュリティに関係する場合にはCSA、犯罪の疑いがある場合には警察等)に通知することも検討する必要がある。

#### 5. まとめ

個人情報のデータ漏洩事故が実際に発生した場合に、速やかに上述したようなデータ漏洩の検証を実施し、必要に応じて通知義務を果たすためにも、個人情報を保有している組織においては、常日頃からデータ漏洩に対応するための準備しておくことが重要である。また、事業内容等に応じて、PDPAの他にも、サイバーセキュリティ法や規制当局等により、別途データ漏洩に関して通知義務等が規定される場合もあるので、あらかじめ確認しておくことも重要である。

弁護士	<u>長田 真理子</u>
弁護士	<u>Sherman Ng</u>

## 2. 【契約・裁判例】勧誘禁止条項

従業員との間で締結する雇用契約には、勧誘禁止条項(Non-solicitation)が盛り込まれることがある。勧誘禁止条項は、従業員が他の従業員を勧誘して会社を退職させ、競合他社に入社させること等を禁止するものである。従業員が在職中の期間に加え、退職後24ヶ月間は勧誘を行わない等、従業員の退職後にも適用されるこ

<sup>12</sup> PDPA 第26(D)条第1項

<sup>13</sup> PDPA 第26(D)条第2項、データ漏洩ガイド第3章

とがある。

勧誘禁止条項については、その有効性、執行可能性が問題になることがあるが、近時のシンガポール高等裁判所(High Court)の判決(Prudential Assurance Co Singapore (Pte) Ltd v Tan Shou Yi Peter and another [2021] SGHC 109)(「本判決」)は、シンガポール法の下での勧誘禁止条項の有効性等について実務上参考になる内容を含んでいる(なお、本判決は、独立請負人である保険エージェントに関する事案であるが、本判決の内容は、従業員との間で締結する雇用契約における勧誘禁止条項について検討する際にも参考になると考えられる。)。以下、本判決のポイントについて簡潔に紹介する。

本件では、保険会社である Prudential Assurance Co Singapore (Pte) Ltd (「PACS」)とエージェント契約を締結していた個人エージェント(「本エージェント」)が、2016年7月頃、PACS とのエージェント契約を解除した。それとほぼ同時期に、本エージェントとともに働いていた200人以上の個人エージェントも PACS とのエージェント契約を解除し、本エージェントとともに、PACS の競争相手である Aviva での業務を開始した。

勧誘禁止条項に関する本判決のポイントは、以下のとおりである。

1. PACS は、本エージェントとの間で締結したエージェント契約とは別の書面であるエージェント指示書(本エージェントは署名していない)を通じて、本エージェントは勧誘禁止義務を負っていると主張した。しかしながら、本判決は、PACS と本エージェントとの間のエージェント契約では、エージェント契約の変更は両当事者が署名した書面で行われなければならないと規定されていること等を理由に、エージェント指示書記載の勧誘禁止条項は、本エージェントに対して法的拘束力を持たず、強制力がないと判示した。

本判決の上記判示を踏まえると、企業は、勧誘禁止条項が従業員との間で締結される雇用契約の一部を構成し、従業員に有効に法的拘束力を有しているか、改めて雇用契約の内容を確認することが望ましい。勧誘禁止条項を就業規則等に規定したとしても、当該規定は必ずしも従業員を自動的に拘束するものではない点に留意する必要がある。

2. また、シンガポール法上、勧誘禁止条項が有効とされるためには、①勧誘禁止条項が「正当な利益」を保護するものであること及び②当事者の利益及び公共の利益に照らして合理的であることが必要とされている。

①の「正当な利益」について、本判決は、安定し、訓練された労働力を維持する必要性は、基本的に、勧誘禁止条項によって保護される「正当な利益」であると判示した。

②の合理性基準については、勧誘禁止条項の対象とされている従業員が広範に過ぎないか(例:役職にかかわらずすべての従業員に適用する必要があるか)、勧誘禁止条項の対象期間が長すぎないか(例:従業員の退職後に、勧誘禁止条項を適用する正当な理由があるか)等の要素を考慮する必要がある。一般的には、適用範囲を役職の高い従業員に絞る、勧誘禁止条項の対象期間を在職中に限るなど、適用範囲を限定する方が合理性基準が認められる可能性が高いとされている。

各企業においては、本判決の内容も踏まえ、具体的なニーズに合わせて適用範囲、対象期間等を設定するなど、勧誘禁止条項を適切にドラフトし、契約に盛り込んでいくことが望ましいと考えられる。

弁護士	朝倉 亮
弁護士	Leon Ryan

### 3. 【賃貸借】シンガポールにおける小売店舗の賃貸に関する行動規範

#### 1. はじめに

シンガポールの小売店舗の賃貸に関する行動規範(Code of Conduct of Leasing of Retail Premises in Singapore、「本規範」)は、Fair Tenancy Pro Tem Committee(「委員会」)によって策定された。同委員会は、シンガポール事業連盟(Singapore Business Federation)の支援を受けて設立され、賃貸人の事業団体及び賃借人の事業団体の代表者、政府関係者、同業界及び学術の専門家で構成されている。本規範は、委員会によって策定された指針にすぎず、法的拘束力を有するものではないが、店舗物件の賃貸借に関して実務上の影響を与える可能性があるため、本稿においてその内容を紹介する。

なお、本規範の適用範囲は小売店舗の賃貸と限定的であり、一般的なオフィスの賃貸には適用されない。また小売業を営む事業者が賃借人である場合であっても、賃貸借の対象が店舗ではなくオフィスである場合、本規範は適用されない。

#### 2. 適格小売店舗

2021年6月1日に施行された本規範は、適格小売店舗(Qualifying Retail Premises)の賃貸人及び賃借人に対し、(i)賃貸借契約の交渉における、両者にとって公平で均衡のとれた条件に関するガイダンス、及び(ii)法令遵守と利用可能な紛争解決方法に関する枠組みを提供することを目的としている。2021年5月3日、Fair Tenancy Industry Committee(「FTIC」)が設立され、FTICにより、適格小売店舗の賃貸人及び賃借人に対する詳細なガイダンスが提供されることが予定されている。

なお、本規範の対象となっている適格小売店舗とは、本規範上、(a)2021年6月1日以降に締結された1年を超える賃貸借契約の対象であり<sup>14</sup>、(b)都市再開発庁(Urban Redevelopment Authority)及びその他の当局が、飲食店、小売店、医療、ペットショップ、商業スポーツ及びレクリエーション、娯楽施設等の特定の目的のために使用することを許可している施設であると定義されている。

#### 3. 本規範の構造

本規範は、以下のA乃至D章で構成されている。

##### (A)交渉姿勢に関する総則的規定

---

<sup>14</sup> 転貸契約、ライセンス契約(コモンロー上は排他的占有権を有しないという点で賃貸借契約と異なると一般的に説明されるが、両者の区別は判然としないことも実務上は珍しくない。)、書面契約に基づく賃貸人/ライセンサーと賃借人/ライセンシーとの間の賃貸借契約及び承諾済み申出書を含む。

- (B) 主要な賃貸借条件に関する原則
- (C) データの透明性
- (D) 紛争解決と行動規範の執行

(1) A 章：交渉姿勢に関する総則的規定

本規範の A 章は、適格小売店舗の賃貸人と賃借人との間の賃貸借契約の交渉に適用される本規範の総則的な指針を規定している。これらの原則に基づき、賃貸人及び賃借人は、賃貸借契約の交渉を誠実に行い、公平な取引に向けた合理的な商業上のルールを遵守し、商業的に許容できない又は不合理な行為を行わず、十分な情報提供を行い、誠実かつ透明な方法で交渉を行うことが要求される。この原則は、賃貸人と賃借人との共存関係と、長期的な利益の実現に向けた協力的なシステムを構築することへの双方の共通の利益を考慮しており、交渉の過程において、悪意をもって行動しない限り、賃貸人及び賃借人が自らの利益を追及することも認めている。

(2) B 章：主要な賃貸借条件に関する原則

本規範の B 章は、11 の主要な賃貸借条件について規定している。以下、各契約条件について簡潔に記述する。

(i) 独占条項

賃貸借期間中か終了後かを問わず、独占条項(賃借人が当該適格小売店舗から一定の距離内に支店又はフランチャイズを開設することを防止又は制限すること)を規定することは、賃貸借契約上原則として認められない。但し、両当事者間で合意の上、賃貸借契約締結から 14 日以内に FTIC に対して共同宣言(joint declaration)を提出する場合、例外的に認められる。

(ii) 賃貸借契約書作成費用及び第三者費用

賃貸人及び賃借人は、適格小売店舗の賃貸借に関連して発生した、又は発生する予定のすべての費用に関して、(a)透明性、(b)正当性、及び(c)過度な利益追求の禁止という一般原則を遵守しなければならない。本規定は、POS システム(販売時点情報管理システム)の統合に関する費用、賃貸借契約の準備に要する費用、第三者費用<sup>15</sup>につき、賃貸人及び賃借人間の負担割合の詳細についても規定している。

(iii) 広告宣伝費及びサービス費

通常、賃料は、基本賃料、サービス料及び広告・販売促進費用から構成される。賃貸人は、賃料の総額が増額しない範囲で、サービス料又は広告・販売促進費用を変更する権利を有する。賃貸人は、サービス料と広告・販売促進費用の請求に関して、正確な記録と帳簿をつける必要がある。

<sup>15</sup> 販売監査費用、賠償責任保険、電気料金を含む。

## (iv) 賃貸人による修繕を理由とする契約解除

賃貸人は、建物又は建物の一部に対し、重大な修繕を行うことを予定している場合で、かつ当該修繕のために賃借人の退去が必要である場合に限り、賃貸借契約を解除する権利を有する。賃貸人は、修繕を理由として賃貸借契約を解除する場合、少なくとも 6 ヶ月前に賃借人に書面通知を行わなければならないが、他の法令上かかる 6 ヶ月前の書面通知を行うことができない場合には、当該通知を不当に遅延することなく送付しなければならない。一定の条件を満たす場合、賃借人は賃貸人に対し、賃貸借契約の事前終了について賃貸人に補償を請求することができる。本規範は、かかる補償の計算式についても規定している。

資産価値向上プログラム(asset enhancement initiative)に基づく修繕について都市再開発庁から書面による許可を取得している賃貸人は、賃貸借契約を締結する前に、資産価値向上プログラムの修繕案を賃借人に通知しなければならない。かかる通知義務を怠った場合、修繕工事を理由に賃貸人が賃貸借契約を解除する際、賃借人は賃貸人に対して補償を請求する権利を有する。かかる補償の金額について賃貸人と賃借人が合意できない場合、いずれの当事者も補償金額の決定につきシンガポール調停センター(Singapore Mediation Centre)に申立てを行うことができる。

## (v) 販売実績

原則として賃貸借契約上、販売実績条項(賃借人が特定の販売目標を達成できない場合、賃貸人が賃貸借契約を解除することを認める条項)を規定することは認められない。但し、両当事者間で合意の上、賃貸借契約締結から 14 日以内に FTIC に対して共同宣言(joint declaration)を提出する場合、例外的に認められる。

## (vi) 重要な不利益変更

賃借人の支配が及ばない事象により、賃借人が通常の事業活動を行うことができない場合、賃貸人及び賃借人は、賃貸借契約の条件を再交渉することが推奨される。

## (vii) 賃借人による解除

賃借人による賃貸借契約の解除事由についても、賃貸借契約に規定されなければならない。解除事由としては、例えば(a)賃借人に対し賃貸物件での商品の販売又はサービスの提供を許可している事業主体が債務超過状態になった場合、又は(b)賃借人の責めに帰さない事由により、賃借人が商品の販売又はサービスの提供に関する権利若しくはフランチャイズ権を喪失した場合等が挙げられる。

上記の解除事由のいずれかが発生したことを理由に賃借人が賃貸借契約を解除する場合、賃借人は、少なくとも 6 ヶ月前に賃貸人にその旨を通知するか、当該通知に代えて 6 ヶ月分の賃料を支払わなければならない。賃貸人は、敷金の全額を賃貸借終了の補償に充当することができ、不足額については、賃借人がこれを支払わなければならない。



## (viii) 敷金

床面積が 5,000 平方フィート以下で、賃貸借期間が 3 年以下の適格小売店舗の敷金は、賃料の 3 ヶ月分を超えてはならない。但し、両当事者間で合意の上、賃貸借契約締結から 14 日以内に FTIC に対して共同宣言 (joint declaration) を提出する場合、敷金の金額を上記制限を超える金額とすることも可能である。

## (ix) 床面積の変更

新規賃貸について、両当事者が別途合意する場合を除き、賃貸人は引渡前に対象物件の実測面積を確認し、公認測量士からの証明書を賃借人に提供しなければならない。

測量調査後の面積が賃貸借契約に当初記載された面積を上回る場合には、5%を上限として、賃料及び敷金(その他賃貸物件の床面積に影響される賃貸借契約上の未払金も含む)の増額を行うものとされている。

測量調査後の面積が賃貸借契約書に当初記載された面積を下回る場合には、10%を上限として、面積の減少に応じて賃料及び敷金(その他本件賃貸物件の床面積に影響される賃貸借契約上の未払金を含む)の減額調整を行うものとする。床面積の減少が 10%を超える場合、賃貸人と賃借人は、賃貸人が測量士による証明書を提供した日から 1 ヶ月の間、賃貸借契約を解除する権利を有する。仮に賃貸人及び賃借人の双方が当該解除権を行使しない場合、床面積に従って、賃料及び敷金(その他本件賃貸物件の床面積に影響される賃貸借契約上の未払金を含む)の減額調整がなされる。

かかる調整はすべて、賃貸人が測量士からの証明書を交付してから 2 ヶ月以内に行われる必要があり、かつ賃貸借の開始日から遡及して有効となる。

## (x) 建物保守

賃貸人は、賃貸物件が所在する建物の維持管理に関して、賃貸人の故意又は重過失による義務違反に起因して賃借人が被るすべての損失又は損害について責任を負う。

## (xi) 賃料の構造

原則として、賃貸借期間中の単一の計算式に基づかなければならない(すなわち賃料の計算につき、「いずれか」又は「いずれか高い方」といった文言を使うことはできない。)。但し、両当事者間で合意の上、賃貸借契約締結から 14 日以内に FTIC に対して共同宣言 (joint declaration) を提出する場合、この限りでない。

## (3) C 章: データの透明性

本規範の C 章は、データの透明性を高めるためのガイドラインを規定している。このガイドラインでは、賃借人

の売上高又は利益に連動する賃料の計算のために賃借人から売上データを収集することを予定している賃貸人は、賃貸借契約締結前に、業種別の売上データの基準(月間総売上高と延床面積)を各項目ごとに賃借人に共有しなければならない。既存の賃貸借契約については、賃貸人は賃借人に対して半年ごとに業種別の販売データを共有しなければならない。なお、当該業種における賃借人の数が3社未満の販売データについては、機密保持上の理由により共有しないものとする。さらに本ガイドラインは、賃貸借契約上、賃貸人と賃借人が賃貸借契約に関連する情報を第三者に開示しないことを義務付ける秘密保持条項が含まれる必要があるとしている。

#### (4) D章:紛争解決と行動規範の執行

本規範のD章には、賃貸人が賃貸借契約のドラフトを賃借人に送付する際に記入し、賃借人に提供しなければならないチェックリストについて規定している。当該チェックリストには、本規範から逸脱している契約条件を記載しなければならないとされている。本規範の義務的要件からの逸脱は、その逸脱が賃貸人と賃借人との間で合意される場合には、チェックリスト上に記載されていなければならない。賃借人は、賃貸借契約の条件を検討するために、自ら調査を行う必要がある。

#### 4. まとめ

本規範の対象となっている適格小売店舗について今月以降賃貸借契約を締結する場合には、賃貸人も賃借人も本規範に留意する必要がある。本規範は現時点では法的拘束力を有するものではないが、本規範の内容の立法化を求める動きもあるところであり、今後の動向を注視したい。

弁護士 <u>鈴木 洋介</u> 弁護士 <u>Henry Tan</u>
--

## 4. 【契約・裁判例】関連契約間における契約条件の不整合(CIMB v. WFS)

### 1. はじめに

様々な産業において、企業は複数の取引を通じ、定期的に商品を売買することが多くみられる。例えば、船舶燃料の供給者は、購入者に対し、毎月一定量の船舶燃料を販売することがしばしばみられる。かかる場合に、取引ごとに個別の売買契約書を準備・締結することは、不必要に費用や手間がかかることも予想される。そこで、関連する取引を管理するため標準化された契約条件を含む請求書又は発注書(purchase order)を利用することがみられる。

さらに、そのような両当事者間の関連取引全てに適用される一般的な契約条件を定めた「基本契約」によって管理されることがある。また、場合によっては、基本契約と同様に、全ての関連取引を管理することを目的する他の独立した契約を締結することもある。

上記のような場合、請求書/発注書に記載された条件と基本契約やその他の関連する契約に記載された条件とが矛盾する事態が生じることが予想される。かかる場合の帰結につき、最近の以下の上訴裁判所(Court of Appeal)の判例(*CIMB Bank Bhd v. World Fuel Services (Singapore) Pte Ltd and another appeal [2021] 1 SLR 1217* (「CIMB v WFS」))が参考になるため、以下概説する。

## 2. 本件の概要

本件においては、以下の事実関係の下、WFS 社がバンカー燃料供給会社である Panoil 社に対して負う債務の相殺の可否が問題になったものであった。

2014年8月20日にWFS社とPanoil社は相殺契約を締結した(「本相殺契約」)一方で、Panoil社が2017年に発行した、個々の取引にかかる販売確認書(「本販売確認書」)には、各取引の代金や引渡日等の条件に加え、両当事者の相殺権を排除する旨を定めた条項(「本販売確認書 8.2 条」)を含む契約条件が定められていた。そこで、(本相殺契約よりも後に発行された)本販売確認書にかかる取引によって発生した債務を、本販売確認書 8.2 条の存在にもかかわらず相殺することができるか、という点が争点となった<sup>16・17</sup>。

なお、上訴裁判所の先例(*Sintalow Hardware Pte Ltd v OSK Engineering Pte Ltd [2017] 2 SLR 372* (「Sintalow」))において、上訴裁判所は、関連契約間の契約条件に競合が生じた場合に、各契約間の優先順位(*an order of precedence*)が明確に合意されていないときは、より特定のな書面が一般的な形式の書面に優先すべきである旨(*the more specific document ought to prevail over a standard form document*)を指摘した上で、同判例で問題となった「基本契約」に対し、個別の契約が優先する旨を判示していた<sup>18</sup>。

### 本件における上訴裁判所の判断

- この点、本相殺契約は WFS 社と Panoil 社との間の関連する取引契約全てに適用することが合意されている(すなわち、基本契約のような側面がある。)一方、相殺禁止条項を含む本販売確認書は、個別の契約について規定するもので、各取引の代金や引渡日についても規定するものであった。
- しかしながら、上訴裁判所は、以下の点から、本相殺契約が本販売確認書 8.2 条に優先する旨を判示した。
  - (a) 先例(Sintalow)で審理の対象となった「基本契約」は一般的な契約条件を定めたものであったのに対し、本相殺契約は「相殺の権利」についてのみ規定した 1 頁の書面であって、両当事者が、対象となる取引に関し、相殺を行う権利を発生させることを意図して締結したものであることが推測される。他方、本販売確認書 8.2 条(相殺禁止条項)は、事前に印刷された書面の、一般的な契約条項の一つにすぎなかった<sup>19</sup>。

<sup>16</sup> *CIMB v WFS* at [3] – [7] and [86].

<sup>17</sup> なお、本件と同様に Panoil 社が発行した販売確認書 8.2 条との関係で相殺の可否が問題になった事案として *Italmatic Tyre & Retreading Equipment (Asia) Pte Ltd v CIMB Bank Bhd [2021] SGCA 56* がある。

<sup>18</sup> *CIMB v WFS* at [86], *Sintalow* at [53].

<sup>19</sup> *CIMB v WFS* at [87].

- (b) 次に、先例(Sintalow)で「基本契約」に優先すると判断された個別契約は両当事者によって署名されたものであったのに対し、相殺禁止条項を含む本販売確認書は、Panoil社によって条件が事前に印刷され、同社によって一方的に発行されたものにすぎなかった。他方、本相殺契約は両当事者が明確に合意し署名したものであった<sup>20</sup>。
- (c) 以上を前提とし、上訴裁判所は、本相殺契約又は本販売確認書 8.2 条のいずれも特定の契約に対する規定ではなく、両当事者間の取引一般に適用されることを前提としたものであると指摘した。その上で、上訴裁判所は、本相殺契約は、本販売確認書 8.2 条と異なり、両当事者が相殺の権利につき特に合意したものであるから、先例(Sintalow)において上訴裁判所が判示した「より特定のな書面が、一般的な形式の書面に優越するべきである(*the more specific document ought to prevail over a standard form document*)」という原則を踏まえ、本相殺契約が本販売確認書 8.2 条に優越する旨判示した<sup>21</sup>。

本件は、取引に関連する契約が複数存在する場合について、以下の点を示唆している。

- 当事者間の全ての取引を管理することを意図した「基本契約」を締結する場合、当事者は、関連契約の諸条件が、基本契約で定める契約条件と矛盾しないよう留意するべきである。また、そのような矛盾が生じた場合に備え、関連契約には、各契約書間における契約条件の不整合が生じた場合の対処方法を規定することが望ましい。
- 本件で検討されたように、ある契約条件が請求書又は発注書に記載されたからといって、そのことのみをもって特定の取引のみに適用される条件(すなわち、基本契約に優越する条件)を意味するものではない。ある契約条件が一般的であるか特定のであるかは、かかる条件を定めた合意書面そのものの形式のみならず、当該契約条件の性質等、具体的な事実関係に左右されると考えられる。

弁護士 <u>土門 駿介</u> 弁護士 <u>Akshay Kothari</u>
---

---

<sup>20</sup> *CIMB v WFS* at [88].

<sup>21</sup> *CIMB v WFS* at [89].

- 
- 本ニュースレターは、DOP 法律事務所と共同で作成しています。当事務所のシンガポールオフィス (Anderson Mori & Tomotsune (Singapore) LLP)は、DOP 法律事務所と Formal Law Alliance による提携を行っております。Formal Law Alliance において、当事務所シンガポールオフィスと DOP 法律事務所は、各事務所がプラクティスできる資格を有する業務を行います。シンガポール法にかかる事項については DOP 法律事務所の弁護士がアドバイスを提供いたします。
  
  - ニュースレターの内容は、一般的な情報提供であり、具体的な法的アドバイスではありません。お問い合わせ等ございましたら、下記編集者までご遠慮なくご連絡下さいますよう、お願いいたします。  
弁護士 長田 真理子([mariko.nagata@amt-law.com](mailto:mariko.nagata@amt-law.com))  
弁護士 レオン ライアン([leon.ryan@amt-law.com](mailto:leon.ryan@amt-law.com))  
弁護士 アクシェイ コタリ([akshay.kothari@amt-law.com](mailto:akshay.kothari@amt-law.com))  
弁護士 デイビッド オン ([davidong@dop.sg](mailto:davidong@dop.sg))  
弁護士 アデリア オン ([adaliaong@dop.sg](mailto:adaliaong@dop.sg))
  
  - ニュースレターの配信停止をご希望の場合には、お手数ですが、[お問い合わせ](#)にてお手続き下さいますようお願いいたします。
  
  - ニュースレターのバックナンバーは、[こちら](#)にてご覧いただけます。