



<著者>Profile

弁護士 橋本 昭夫

昭和47年に現在の橋本・大川合同法律事務所を開設。以来、上場企業をはじめとする数多くの企業の顧問弁護士に就任し、労働問題や債権回収、M&A、民事再生事件など、企業を取り巻く様々な法律問題の解決に携わっている。

札幌商工会議所中小企業相談所専門相談員

契約締結上の過失・契約締結時の説明義務

Q 当社は、ビルの賃貸・分譲を事業としてしています。この度、賃貸借契約を締結すべく、居酒屋を経営する企業と交渉を重ねています。

現時点では契約の締結にまで至ってはおりませんが、契約成立と同時に営業を始めたということでしたので、契約締結前に、同社の費用負担による造作・内装工事を認め、実際に工事を行っていました。

そのような中、同社よりも高額な賃料の支払いが期待できる新たなテナント候補者が現れました。当社といたしましては、高額な賃料を得ることができ新しいテナント候補者と契約したいので、当初のテナント候補者との契約はお断りしようと思っています。

まだ契約締結前ですので、特に問題は無いと思いますが、いかがでしょうか。

A 確かに、原則としては、契約締結前の当事者は互いに権利義務を負うことはありません。

しかし、契約締結に向けて一定の事実が積み上がることなどにより、「信義則

の支配する緊密な関係」に至り、契約の締結を拒否した場合、仮に契約が成立していなくても、信義則上の義務に違反したとして、契約締結に至ると信じて支出した費用などの信頼利益の賠償を求められる場合があります（「契約締結上の過失」といいます）。

本件の場合でも、貴社は事実上の使用や造作工事も容認し、実際に相手方負担のもとで造作工事が行われている点からすると、契約締結上の過失を問題とされ、損害の賠償を求められる可能性があります。ですので、慎重に検討する必要があります。

Q そのほか、当社はマンションを分譲しています。同マンションは眺望を売りにしていたのですが、建築途中に、隣に大型のマンションが建築される計画が立ち上がってしまいました。幸い、現在は計画段階に過ぎないため見た目では分からないので、説明せずに販売しようと思えますが、問題ないでしょうか。

A 不動産の購入の場面など、契約当事者の能力や情報力について格差があるなどの場合には、契約締結時に相

手方に重要な事実について説明義務が課されることがあります。

本件も、隣接予定のマンション建設計画について説明義務違反が問われる可能性があり、契約解除や損害賠償を求められる可能性がありますので、適切に説明した方がよいでしょう。

原則として、契約によらずに私人間権利義務が発生することはありませんが、契約締結前だからといって自由に何をしてもいいというわけではありません。信義に則った交渉・説明を行うことが、何よりも紛争予防となります。

橋本・大川合同法律事務所

札幌市中央区北四条

西二十丁目一―二八

☎ 〇一―六三一―二三〇〇