

2. 入居時期の遅れ

Q. 入居中のテナントが退去するというところで、賃貸借契約の申し込みをし、契約の日取りまで指定されていましたが、急に貸し主からテナントが約束どおり退去しないので貸せなくなったといわれたのですが、既に転居通知の印刷なども頼んでしまいました。

契約締結前の段階なので、契約責任としての債務不履行責任を問うのは無理ですが、契約成立を前提にその締結や履行の準備に入り、相手方の過失で不成立となったときは（物件引き渡しは貸手の責任であり、締結の日取りまで決めていた以上過失ありというべきです）、準備に要した費用を賠償する責任があります（これを契約締結上の過失などという）。テナント退去を想定して借り受ける場合、このようなことが起こり得るので、退去についてどのような裏付けがあるか（例えば裁判所の和解調書があるとか、テナントの移転先が確定しているなど）を確認し、期間にゆとりを持って対応するなどの配慮が必要でしょう。