

# コンプライアンス研修

# Sample

弁護士・ニューヨーク州弁護士  
紫牟田 洋志

# コンプライアンスは会社のため？

- \* マンション販売担当のAさんは、南側が空き地となっており、眺めも日当たりもよい「マンション●●」を販売していました。
- \* 購入希望者BさんがAさんに「南側にはマンションは建たないのよね？」と尋ねました。
- \* 重要事項説明書には、「南側隣接地は開発予定であり、本マンションの眺望、日照条件等に変化が生じる場合があります。」と書いてありました。
- \* Aさんは「大丈夫ですよ。後10年は建たないと思います。」と答えました。
- \* これを聞いてBさんは「それなら大丈夫ね。」とあって「マンション●●」201号室を購入されました。

# コンプライアンスは会社のため？ (cont'd)

- \* Bさんが「マンション●●」を購入した1年後に、南側の土地に「マンション●●」と同じ高さのマンションが建築され、Bさんが購入した「マンション●●」201号室からは新築されたマンションが見え、日当たりもかなり悪くなりました。
- \* Bさんは、カンカンに怒ってしまい、貴社に対して、「マンション●●」201号室の売買契約を解除して、慰謝料を請求してきました。

→貴社の責任は？ Aさんの責任は？

# コンプライアンスは会社のため？ (cont'd)

## \* 説明義務違反

→ 売主は、購入希望者に対し、販売物件に関する重要な事実について可能な限り正確な情報を提供する義務がある。

→ かかる説明義務が履行されなかった場合に、説明義務が履行されていれば買主において契約を締結しなかったであろうと認められるときには、買主は売主の説明義務違反を理由に売買契約を解除できる。

# 貴社におけるコンプライアンス体制

- \* 諸規程を整備し、コンプライアンス体制を確保
- \* 組織規程、職務分掌規程、稟議規程等  
→社員の権限を制限し、行き過ぎた行為を防止
- \* コンプライアンス規程  
→会社及び社員の行動規範等を規定  
→第6条 ①お客様に対して
  - ア 法令及び契約を遵守するとともに、お客様のニーズを尊重し、お客様に満足いただける付加価値の高い安全で有用な商品及びサービス(商品等)を提供するよう努めます。

# 企業研修・セミナーについては、 お気軽にお問い合わせ下さい。

\* お問い合わせ先

紫牟田法律事務所

住所：福岡市博多区住吉1丁目2番25号キャナルシティ・ビジネスセンタービル9階

TEL 092-263-8705 / FAX 092-263-8706

URL：<http://www.smt-law.jp/>

受付時間：月曜～金曜 9:00～18:00

※土・日・祝日、夜間のご相談についてはお問い合わせください。

※出張相談にも対応しております。