

# 賃貸住宅の基礎知識

—入居から原状回復まで—

## 重要事項説明から 契約の成立まで

村川 隆生 Murakawa Takao TM不動産トラブル研究所 代表

住宅業界・不動産業界で約30年勤務後、一般財団法人不動産適正取引推進機構勤務。2016年11月に退職し、現在、同機構 客員研究員。

### 1. 宅建業者の重要事項 説明義務



賃貸の代理・媒介を行う宅建業者(以下、媒介業者等)は、賃借希望者に対し契約が成立するまでの間に、宅地建物取引士をして、所定の事項を記載した書面(重要事項説明書)を交付のうえ説明することが義務づけられています(宅建業法35条)。

重要事項説明書には、①対象となる建物に直接関係する事項(飲用水・電気・ガスの供給施設及び排水施設の整備状況、建物の設備の整備状況など)と②取引条件に関する事項(賃料以外に授受される金額、契約の解除に関する事項、敷金等の精算に関する事項など)が必要最低限の事項として記載されますが、③その他、媒介業者等が知っている契約の判断に重要な影響を及ぼす事項(過去に生じた事故・事件など)がある場合には、それも重要事項として説明することを義務づけています。

#### ・ 賃借希望者の契約の判断

賃借希望者はこの重要事項説明を聞いて、借るか否かを判断します。借主に不利な契約条件であるときは、契約条件について交渉(交渉窓口は媒介業者)できますが、貸主が条件変更に応じることは少ないと思われます。借主に著しく不当な負担を求めるような賃貸物件の場合、トラブルを生じさせる可能性が高いといえますので、契約をするか否かの判断は慎重に行うことが必要です。

### 2. 「入居申込み」の キャンセルと預り金



物件が気に入ると、媒介業者等から「入居申込書」(入居審査を兼ねる書面であることが多い)の提出とともに「申込金」の支払いを求められることがあります。申込金の領収書または預り証には、「申込金として」と記載されるのが通常ですが、稀に「手付金として」と書かれていることがあります。手付金と書かれていても、申込金として預け入れた金銭は、手付としての法的性格は有しませんので、名目に惑わされないように注意しましょう。

#### ・ 預り金の返還拒否の禁止

宅建業法は、契約が成立する前に宅建業者が授受した申込金等の金銭は「預り金」として取り扱います。申込者から申込みの撤回(キャンセル)があった場合、宅建業者は、受領している預り金の返還を拒むことを禁止されています(宅建業法施行規則16条の12第二号)。また、国土交通省は、宅建業法の解釈・運用の考え方において、この預り金の返還拒否の禁止について「預り金は、いかなる理由があっても一旦返還すべきであるという趣旨である」ことを示しています。

#### (よくある預り金の返還を拒む理由)

- ① 申込書に返還しない記載がある。
- ② 諾成契約で契約は成立している。
- ③ 申込金は貸主に渡した。

いずれも返還を拒む理由としては認められません。返還しない媒介業者等は、宅建業法違反による行政処分を受けることになります。

## 3. 契約の成立



### ・ 諾成契約と要式契約

契約書面などの形式を必要とせず、当事者の意思の合致だけで契約が成立する契約を諾成契約といいます。賃貸借契約も諾成契約です。現行民法には規定がありませんが、改正民法では諾成による契約の成立が明文化される予定です。

これに対し、書面などの形式を要する契約を要式契約といいます。建物賃貸借契約でも定期建物賃貸借契約(借地借家法38条)は書面での契約が成立の要件となる要式契約です。

### ・ 契約の成立と宅建業法

賃貸借契約は、宅建業者の媒介により締結されることが大半ですが、宅建業法は、諾成契約によるトラブル防止のために、媒介業者等に対し、契約が成立したときには、契約内容の一定事項について記載した書面(37条書面)を交付することを義務づけています(宅建業法37条)。契約書を37条書面とすることが認められていますので、通常は、賃貸借契約書を37条書面として交付しています。賃貸トラブルにおいて、媒介業者等から契約書を受け取っていない借主がありますが、契約書を交付していない媒介業者等には宅建業法違反があることになります。

契約は、書面(賃貸借契約書)による契約の締結をもって成立すると考えることが重要であり、契約の成立に関するトラブルも防止できます。

### ・ 契約の成立と裁判所の考え方

前述のとおり、宅建業者の媒介により建物の賃貸をする場合、契約の合意がなされると必ず賃貸借契約書が作成されます。裁判所は現実の取引を踏まえ、契約の成立時期について、次のように判示しています。

「不動産業者を介して建物賃貸借の取引が行われるような場合、賃貸借契約の成立に際し、賃貸借契約書の作成がされることが通常であり、

その場合、原則として、賃貸借契約書の作成をもって初めて両当事者の意思が確定的となり、その時点で契約が成立したものと認めるのが相当である。」(東京地裁 平成25年7月17日判決)

また、入居申込時に契約予定日を決めておくことは通常に行われていますが、契約予定日を決めたことで契約が成立するわけではなく、申込みはいつでも撤回することができます。これについて、裁判所は次のように判示しています。

「後日契約書を作成調印することにより契約を締結することが明確に予定されている場合、それに至る過程での当事者の口頭によるやり取りは、特段の事情がない限り、交渉の一環であり、契約の申込み又は承諾の確定的な意思表示ではないと推定される。」(東京地裁 平成3年10月24日判決)

このように、裁判所は、「申込み」と「承諾」だけの契約の成立を否定し、契約書の作成をもって契約は成立する考え方を示しています。

### ・ 契約の成立と連帯保証人の署名

連帯保証人を立てることが契約条件になっている賃貸借契約において、連帯保証人が署名捺印していない場合に契約の成立が問題になることがあります。連帯保証人になることを断られ、契約を続行できなくなり、支払った金銭の精算についての相談を受けることがあります(相談者は、契約は成立していないとして、支払った金銭全額の返還を求めることが多い)。連帯保証人が署名捺印することを停止条件とする契約では、条件が成就していませんので契約の効力が発生しませんが、連帯保証人の署名捺印が停止条件ではない契約(これが通常)では、契約の成否が争われることとなります。当事者間で解決できないときには裁判所の判断を仰ぐこととなりますが、裁判所は、契約の内容、契約に至る経緯等を総合的に考慮して判断します。

次回(第3回)9月号は、入居前の解約と精算等について勉強します。