

6-1 賃貸借契約の成立

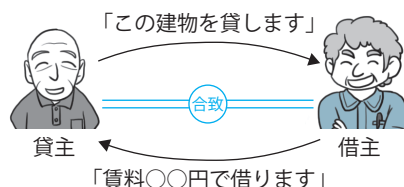
賃貸借契約も、契約の一種であり、意思表示の合致によって成立します（諾成契約）。ここでは、賃貸借契約の成立・効果、宅地建物取引業法との関係について学びます。

1 賃貸借契約の成立

重要度 ★★★

賃貸借は、当事者の一方がある物の使用および収益を相手方にさせることを約束し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約束することによって、その効力を生じます。

▼賃貸借契約の成立



契約成立のために

- ・引渡し不要
- ・書面不要

なお、建物所有者と借受希望者による賃貸借契約の締結に向けた交渉が進み、交渉の相手方に**契約が成立するであろうという強い信頼が生まれる段階**に達した場合であっても、賃貸借契約を締結しない限り、**賃貸借契約は成立しません**。契約準備段階において、信義則上の義務に違反した場合、不法行為責任を負うことがあります（契約締結上の過失→P53）。

2 賃貸借契約の効果

重要度 ★★

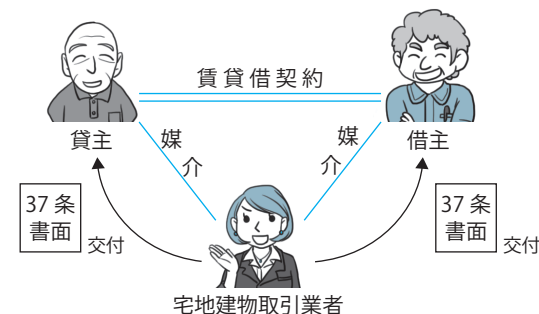
賃貸借契約は、貸主は借主に対して「使用収益させること」を約束し、借主は貸主に対して「賃料を支払うこと」を約束することで成立する契約です。そのため、賃貸借契約の成立の効果として、貸主には借主に使用収益させる義務（借主からみれば使用収益できる権利）が、借主には賃料支払い義務（貸主からみれば賃料の支払いを受ける権利）が発生します。

これらの義務が、賃貸借契約における基本的な義務といえます。貸主の義務や借主の義務についての詳細は、後述します。

3 賃貸借契約成立と宅地建物取引業法との関係 重要度 ★★

宅地建物取引業法では、宅地建物取引業者が、宅地または建物の貸借に関し、その**媒介により賃貸借契約を成立させたときは**、その契約の**各当事者**に、遅滞なく、契約内容に係る書面（宅地建物取引業法第37条に基づく書面）を交付しなければならないとしています。

▼37条書面の交付



※ 契約成立のために書面の交付が必要となるわけではありません。後日の紛争を防ぐために、契約内容を記載した書面の交付が要求されているだけです。

練習問題 (○×問題)

- ① 建物所有者と借受希望者による賃貸借契約の締結に向けた交渉が進み、交渉の相手方に契約が成立するであろうという強い信頼が生まれる段階に達した場合、賃貸借契約が成立することがある。
- ② 宅地建物取引業者が建物の貸借の媒介を行った場合であっても、その賃貸借契約は、書面によらずとも成立する。

解答

- ① × 賃貸借契約の締結前に賃貸借契約が成立することはありません。
- ② ○ 賃貸借契約は書面によらずとも成立します。これは宅地建物取引業者が関与する場合であっても同じです。

ポイント

- ・ 賃貸借契約の締結（意思表示の合致）がなければ、賃貸借契約は成立しない。
- ・ 宅地建物取引業者が、宅地・建物の貸借の媒介により賃貸借契約を成立させたときは、契約当事者に、契約内容に係る書面を交付しなければならない。