第1章　契約とは

1　契約に関する基本知識

⑴　契約の成立

契約が成立するためには、一方当事者から「契約を結びたい」という申込みの意思表示を行い、他方当事者が「了承する」という承諾の意思表示を行った結果、両意思表示が合致した場合に成立する〈H29-8-ア、R02-13-1〉。

契約は、当事者が合意すれば、公序良俗に反しない限り原則として自由に締結できる（契約自由の原則）。

⑵　契約の方式

このように、意思表示の合致だけで契約の成立が認められるものを「諾成契約」という。

賃貸管理のための管理受託契約や賃貸借契約は、いずれも書面等の授受がなくても成立する「諾成契約」である〈R02-13-3〉。

保証契約や、賃貸借における定期建物賃貸借等、当事者の意思の合致のほか、書面（又は電磁的記録）による締結という「要式行為」が必要となるものもある。

2　強行規定と任意規定

⑴　強行規定

強行規定とは、法律の規定のうち、当事者間の合意にかかわらず強制的に適用される規定である。経済的に弱い立場にある賃借人を保護するために定められた借地借家法には、強行規定が多い。

前提として「契約自由の原則」があり、実務上も一般的な事項のほかに賃貸人と賃借人とが合意のもとでさまざまな特約を結ぶケースが少なくないが、この場合、契約自由の原則があるとはいえ、借地借家法上の「強行規定」に反した賃借人に不利な内容のものは、たとえ契約に盛り込んでも無効とされる〈R05-21-イ〉。

例：賃貸人の要求があれば契約は直ちに終了する特約

また、その内容が公序良俗（民法 90 条）に反したり、消費者契約法（９条・10 条）に反していないことも重要である。

公序良俗に反する例としては、夫婦での入居を認めておきながら、子供が生まれた場合は契約を解除するといった内容が該当する〈R02-30-エ〉。

【強行規定に反する契約は無効】

- 契約と同時に設定される「期間満了時に賃貸借が解約される」旨の特約〈H28-13-1〉
- 更新の合意が成立しない場合には賃貸借が期間満了により終了するとの特約〈H28-13-4、H30-15-イ〉
- 賃料を滞納した場合、契約は直ちに解除され、賃貸人は鍵を交換することができるとの特約〈H28-22-4〉
- 建物の所有権が他に帰属した場合に、賃貸借契約は終了する旨の特約〈H30-15-ア〉

⑵　任意規定

法律で定められたルールのうち、当事者が法の規定と異なる内容を定めた場合には、その定めが法に優先して適用される規定を、任意規定という。

POINT

賃借人が明渡時に造作買取請求をしないという特約は有効〈H28-13-3、H30-15-ウ〉。