

相談事例

ID：03-01-038

相談タイトル

押印をしていない賃貸借契約書の契約有効性について

Q：ご相談内容

賃貸借契約書に判は押していないが、既に手数料、クリーニング代の支払い、鍵の引き渡しを受けている状況の場合、契約は成立しているといえるのか。
契約書に押印していないので、やはり契約をやめようと考え、不動産業者に伝えたところ、契約は既に成立していると言われた。弁護士に相談したら、契約書に押印していないのだから、契約不成立の旨の内容証明を送れば契約は成立していないことになるのではないかと言われた。契約は普通賃貸借契約であるが既に契約が成立していると扱われるのか聞きたい。

A：回答

民法では「契約」は貸し主・借り主の合意で成立するとされています。原則的には、契約書に記名捺印をすることで契約成立といえますが、借り主が重要事項説明も受け、契約内容を理解した上で、手数料他契約に伴う諸費用を支払い、鍵の引き渡しを受けているような時は、契約書に記名捺印がされていなくても、契約が成立していると考えられるケースが多いと思います。ただし、定期賃貸借契約（定期借家契約）の場合は必ず書面をもって契約を締結する必要がありますので、契約書面に記名押印がない場合は契約は成立していないと言えます。

内容証明を送ってみても良いと思いますが、相手の方は既に契約は成立している旨の主張をされていますので、お互いに協議を行う中で、処理をしていく事になると考えます。契約が成立している場合に、入居を取りやめる場合は、契約の解除となり賃貸借契約書に賃借人都合による契約解除の場合の違約金等の取り決めがあると思いますので、それらの取扱いについても、このようなケースの場合は協議の中で決めていくものと思います。