

契約の成立

1. 契約の成立

「契約」とは、一般用語で簡単に言うならば、約束のことです。では、契約がどのように成立するか、「売買契約」で説明します。

<事案>

① Aが「甲建物を売ります」と先に言った場合、この意思表示を「**申込み**」と言います。



② これに対し、Bが「甲建物を買います」といった場合、この意思表示を「**承諾**」と言います。



そして、この「**申込み**」と「**承諾**」の意思表示が合致すること（**合意**）により売買契約が成立します。



③ この契約により、売主Aは**甲建物を引渡し、登記を移転する義務（債務）**を負い、買主Bは**代金を支払う義務（債務）**を負います。（**双務契約**）

⇒ **同時履行の関係**

※ 同時履行の抗弁

相手方がその債務の履行を提供するまで、自己の債務の履行を拒むことができる。

売買契約は合意により成立します。このとき**書面の作成は不要**です。「売ります」と「買います」という**意思表示**だけで成立します。

同様に、賃貸借契約、**抵当権の設定契約等、民法上の多くの契約の成立には、書面の作成は不要**です。

しかしながら、**保証契約、連帯保証契約は、書面（電磁的記録でも可）でなければ、その効力を生じません。**

2. 契約自由の原則

契約を締結するのか、相手をだれにするのか、契約内容をどうするのか、方式はどうするのか。こういった契約に関することを当事者は自由に決めることができます。これを「**契約自由の原則**」と言います。

しかしながら、弱者保護の規定に反する契約、内容が不適當な契約、強行規定に反する契約などの場合に、**契約の自由が制限されることもあります。**

たとえば、**公の秩序又は善良の風俗(公序良俗)**に反する事項を目的とする法律行為は**無効**とする、と定めています。

3. 意思無能力者

法律行為の当事者が意思表示をした時に**意思能力を有しなかった**ときは、その法律行為は、**無効**です。(意思無能力者)

無効	法律効果を当初から全く生じない
取消し	いったん法律効果を発生させた後に、これを消滅させる余地を認める 取り消された行為は、初めから 無効 であったものとみなす (民法では、遡及効が原則)

※「**無効**」と「**取消し**」の違いは頻出です。それぞれの規定を正確に覚えましょう。