

(8) 入居可否通知書

〔媒介業者
　　貸　　主 →入居希望者〕

本書式の趣旨

貸主が、入居希望者からの申込みに対し、承諾し、または拒否したことについて、入居希望者に伝え、その後の手続きを進めるためのものである。

解説

- ① 入居希望者の入居申込みがあり、貸主の承諾があれば、民法上は契約が成立するが（諾成契約）、取引慣行上、契約書の署名押印により最終的に契約が成立するとされるのが一般的である。したがってこの時点では何ら契約関係は存在しないため、契約締結を拒否する場合には、本通知のみにより、その後の手続きには進まずに関係が終了することになる。
- ② 本通知は、入居申込書の提出があれば、できるだけ速やかに通知する必要がある。入居希望者が契約締結を確認することに無理のない状況の中で、ある程度の期間が経過して、入居希望者が引っ越し等の準備をするなどの段階で契約締結を拒否すると、「契約締結上の過失」として損害賠償請求される可能性があることに注意が必要である。
- ③ 入居希望を拒否する場合、原則としてその理由を説明する必要はない。申込みを承諾するか否かは貸主の自由な意思に基づくものであり、理由の如何を問わないからである。ただし入居希望者から拒否理由の説明を求められた場合には、その理由を差し障りのない範囲で答えておくことが、さらに別の物件を紹介することも考えると有益であろう。