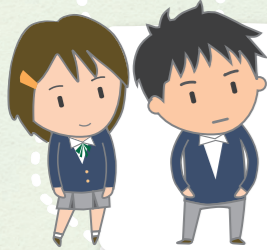


発展編

住まいから法律・人権を考える



家から離れた大学に進学しようと考えていて、合格したらアパートを借りようと思ったり考えていたけれど、**アパートを借りるのは「賃貸借」という契約で、契約するときいろいろ考えなければならないことがたくさんあると分かって、びっくりしました。**
家を選んで実際に暮らし始めてからも、家賃を払う、修繕してもらうなど、家主さんと話し合ったり、相談したりすることもたくさんあるんですね。

住まいを考えるということは生きていく上で**一番大切な生活の基盤**を考えることでもあるんだ。Aさんのように約束が守れなくて住むところを失うことになればたいへんだよね。そうならないためには収入がどのくらいで、毎月なににどのくらい使うかといった、生活に関わるお金のこと、家計のことを日ごろから考えておくようにすることがとても大切なんだ。



なるほど、**毎月の家計を管理**するのはとても大切なことですね。ところでボクは将来お金を貯めて家を建てたいと思っているのですが、そのときに気をつけることはありますか？

土地や建物のことを「不動産」というんだけど、不動産を買ったり新築したりして手に入れた人は、「不動産登記」という制度を利用して「登記記録」をしてもらうのね。そうしないとその不動産を自分のものだとして他人に主張することができないことになっているからなの。実は私たち司法書士は、この不動産登記制度の専門家なのよ。



家を建てる時、十分なお金がないときは銀行などからお金を借りるよね。そうするとその銀行などはこの「登記記録」に、この不動産のためにお金を貸していますよということを記録してもらうんだ。これはもしもきちんと返済できないときには、この不動産をお金にかえて返済しますよっていう意味なんだよ。

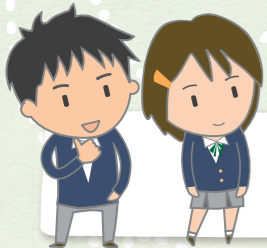


え？そうなんですか。それじゃあ家を借りるときと同じで、**生活に関わるお金のこと、家計のことを考えることがやっぱり大事**だということですね。

そうね。もしどうしても収入不足で生活できないなんてことになったら、まずは収入を増やすことを考えるよね。それでもどうにもならないときはどうする？ そんなときは**社会保険や生活保護などの社会保障制度**が利用できるか調べてほしいの。これは日本国憲法25条に定められている「**健康で文化的な最低限度の生活を営む権利**」(生存権)という国民の基本的な人権ですね。



そうすると生活の基盤である**住まいの問題を人権の問題**として考えることもできるよね。たとえば私たちが主権者としてどのように生存権を保障された社会で暮らしたいか、その社会を実現するためにどんな法律や制度があったらいいとか…。住まいが確保できて家主さんの生活も守れるような法律をつくるように求めるなんてことも実はみなさんの**主権者としての責任**なのかもしれないよ。



そっか、**主権者としての責任**か…。私たち高校生も18歳になったら選挙で投票できるようになったしね。なんだかとても大切なことだと思ってきました！

【ウェブサイトの紹介】

不動産登記制度・司法書士について、詳しく調べてみたい人に(2020年2月3日現在の情報)

- 日本司法書士会連合会 <https://www.shiho-shoshi.or.jp/>
- 法務省「登記 — 不動産登記 —」 <http://www.moj.go.jp/MINJI/fudousantouki.html>

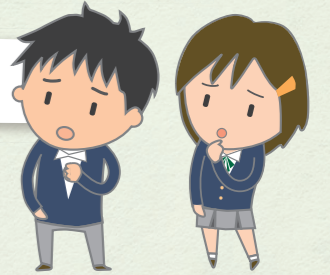
制作 近畿司法書士会連合会 法教育推進委員会 2017年3月27日発行 2020年2月3日再版
(この教材は、近畿司法書士会連合会のウェブサイト <http://www.kinshiren.com/contents/houkyoiku/tutorial.html> でも公開しています。)



自分のお部屋をさがさなきゃ！

教えて！契約のこと

先輩！青い顔してどうしたんですか？



実はお金がなくてアパートの**家賃を3ヶ月間払ってなくて**そうしたら家主さんから**なんだか難しいことを書いた手紙**が送られてきたんだ。どうやら**たまった家賃を払って**アパートを出て行けるところらしいんだけど…

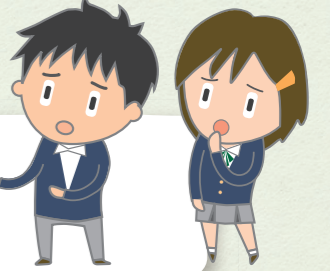


大学生のA先輩



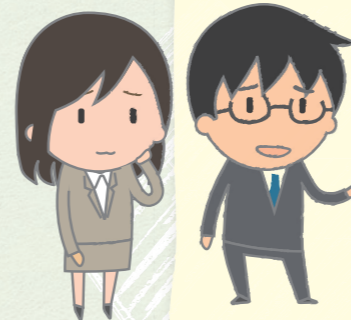
ええーっ！

それって超ヤバイですよね。どうするんですか先輩？！



Aさんは大丈夫なのでしょうか、心配ですね。アパートやマンションなどの賃貸物件を借りて住むときには必ず**賃貸借契約(ちんたいしやくけいやく)**という契約を結びます。家賃を毎月約束通りに支払うことはこの賃貸借契約に定められています。この冊子では

- ① **契約をするときに注意すること**
- ② **借りている間の暮らし方、家賃の支払いについて注意すること**
- ③ **引っ越して退去するときに注意すること**

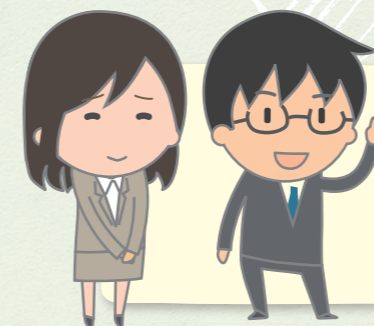


の3つの場面で大切なことを勉強します。はじめに②の場面**で契約の基本的なことがらを勉強し**続けて①③の場面を見ていきます。必ず役に立つことですので**しっかりと覚えておきましょう。**

ハアア…
困ったなあ…



Aさんのアパートの家主さん



おや、あそこで困った顔をしているのはAさんのアパートの家主さんのお様子ですね。どうやらAさんが家賃を支払ってくれないので困っているようです。**家主さんはなにをそんなに困っているのでしょうか？**いろいろな角度から考えてみましょう。

契約ってなに？

人と人との約束のことです。お互いが合意したときに成立します。
特に大切な契約は後で確認できるように**契約書**にします。

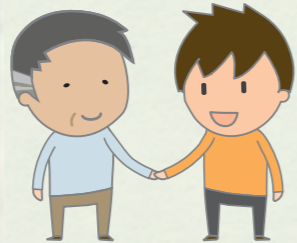
賃貸借契約は貸す人と借りる人との間で成立します。
契約をすると法律上の**権利**と**義務**が発生します。



貸す人

お部屋を提供する義務

家賃を受け取る権利



借りる人

お部屋に住む権利

家賃を支払う義務

Bさんは毎月約束通りに家賃を支払ってますよね。
なにか他に気をつけていることはありますか？

201号室の
Bさん

そうですね、一番は他の居住者や
近所の人に迷惑をかけないことね。
特に音楽とか物音には気をつかうわね。
これを守らないと、トラブルの原因になるわよ！
あとは、室内を勝手に改造しないとか…
壁にネジやクギなどの穴をあけるときは、
勝手にしてはダメよ！
それから、家主に無断で別の人を住まわせない！
無断で「また貸し」なんてもってのほかね！
他にもあるけど、まずはこんなところかな！

反対に
お部屋の設備に不具合があったり、
他の住人が迷惑なときなんかは、
家主さんになんとかするようお願いするわ！

お部屋に住む権利

101号室の
Aさん

私たちとしては、家賃を約束通り支払ってもらうことが重要なじゃ。
むやみにAくんに出て行ってほしいわけではないんじゃよ。
じゃが、約束通り支払ってくれないんじやったら、
出て行ってもらうしかないかのお……

家賃を3ヶ月滞納しているAさん。

1. これからどうしたらいいと思いますか？
2. 家賃を約束通りに支払うために大切なことはなんだと思いますか？
3. どうしても家賃が支払えないときはどうしたらいいでしょう？

202号室
(空室)

Cさんがこれから契約しようとしています。

契約をするときに気をつけることは
なにかありますか？

住まいを選ぶとき、場所や間取りや使い勝手はどうか、
安全で快適な建物かなどいろいろ考えて決めますよね。

それ以外には、こんなことにも気をつけてください。

- 契約の内容を納得するまで説明してもらいましたか？
- 毎月払う家賃や共益費は高すぎる金額ではありませんか？
- 契約のときに必要なお金は全部でいくらになりますか？
家賃の他にもさまざまな費用が必要になりますので確認しておいてください。
- 契約の後の引っ越し費用はだいじょうぶですか？
- お引っ越しの前に、これから借りて住むお部屋の状態を確認しておきます。
痛んだ所や汚れた所があれば写真に撮るなどして記録を残しておくといいでしょ。
(将来このアパートから出て行くときにも同じように写真などの記録を残します。)

このようなことに気をつけるのは、どうしてだと思いますか？

102号室の
Dさん

来年就職のために引っ越していく予定です。

借りていた住まいを退去するときは契約を解除します。
契約を解除するときは次のようなことに気をつけましょう。

- 家主さんには早めに通知しよう。(通常は6ヶ月前までに)
- 家賃は最後まで支払いましょう。
- 元の状態に戻しましょう。
契約書ではこのことを原状回復げんじょうかいふくと書いてあります。
- 契約で返還へんたいしてもらうことになっているお金は返してもらいましょう。
(敷金・保証金など)

賃貸借契約の解除をめぐるっては、しばしばトラブルになることがあり
社会問題にもなっています。

トラブルになったときは1人で悩まず、かならず専門家などに相談しましょう。