

自分のお部屋を
さがさなきゃ！

教えて！契約のこと

この冊子は高校生のための法教育教材シリーズ「自分のお部屋をさがさなきゃ！教えて！契約のこと」（ここでは「本教材」と呼びます）をご使用いただくにあたって、その目的、使用方法、使用上の注意をご理解いただくための手引き書です。巻末に簡単な法律用語解説を掲載しておりますのであわせてご利用ください。

授業などの副教材としてご利用ください！

本教材は主として高等学校の公民科や家庭科その他の教科・科目における授業、あるいは総合的な学習の時間において、**副教材として**ご利用ください。

プリントや試験などに加工してお使いいただけます！

授業や学習効果測定のためにご使用いただく場合に限り、本教材またはワークシートの全部または一部を抜粋して、**授業プリント**や**試験課題**に加工して使用していただいても構いません。

- ※ 上記の方法により授業等でご使用いただく場合は、個別の使用許諾のご連絡は不要です。ただし、授業以外の目的での使用や学校以外で使用を希望される場合は、著作権者である近畿司法書士会連合会まで、使用の可否をお問い合わせください。

法律や契約の知識がなくても大丈夫！

この教材をご利用いただく先生ご自身も法律や契約についてはあまりご存じないかもしれません。そんな先生でもこの「**手引き**」を読めば**最低限のことはご理解いただけます**。ご希望があれば、教職員研修会等への講師派遣など、最寄りの司法書士会がサポートさせていただきます。

- ※ 本教材およびこの「手引き」は、近畿司法書士会連合会のウェブサイト <http://kinshiren.com/> にもPDFデータ版として掲載しています。同ウェブサイトには、高等学校学習指導要領のうち本教材の学習内容と関連がある主な記述部分についての資料、本教材の学習内容を確認する「ワークシート」と「解答例」もPDFデータ版として掲載しています。必要に応じて、本教材とあわせてご利用ください。

【本教材の使用方法】

本教材は次の3つの部分で構成されています。

① **本教材の1～2ページ** **契約の基本的な考え方を身につけるページ**

表紙

契約ってなに

201号室のBさん

101号室のAさん

→ この「手引き」の4～5ページをご覧ください。

② **本教材の3ページ** **すぐに役立つ知識のページ**

202号室に入居予定のCさん

102号室から退去予定のDさん

→ この「手引き」の6～7ページをご覧ください。

③ **本教材の4ページ** **より発展的なことがらを考えるページ**

発展編：住まいから法律・人権を考える

→ この「手引き」の8ページをご覧ください。

授業等でお使いいただく際には、まずは①の部分をご活用いただき基本的な考え方を身につけていただいた上で②の部分へと進んでいただくのが理想的です。

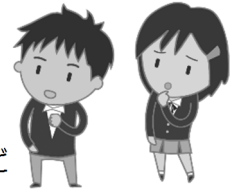
②の部分にはすぐに役立つ知識を掲載してありますので、この部分だけを独立してハウツー的にご活用いただくこともできます。

③の部分は身近な住まいの問題を入り口に、人権や憲法の問題まで踏み込んで記載しており、特に学習意欲の高い生徒向けの内容となっています。よく読んで考えていただくほか、生徒どうしのディスカッションの素材などにご活用ください。

後のページに具体的な使用方法を掲載しておりますので、よく読んでご活用ください。なおここに記載している活用方法は標準的な活用方法です。ご使用いただく先生のほうで自由にアレンジしてご活用いただくこともできます。

【本教材のわらい】

本教材のご活用により住まいに関する契約を入り口として「契約」というものの基本概念をご理解いただくことができるようになっていきます。「契約」とはなんでしょう。たとえば生徒どうしであっても、たとえば消しゴムを借りたりそれを返したりすると思いますがこれなども「使用貸借契約」の締結とその履行に他なりません。またコンビニエンスストアなどでお菓子を買ってその代金を支払ったりするかもしれません。これも法律の言葉で言うと「売買契約」という契約の締結と履行ということになります。意識しているといないに関わらず人は社会生活のあらゆる場面において大小さまざまな契約を締結し、それを履行したりその履行を請求したりしながら生活しています。**契約と無関係に生活することは不可能**といっていいでしょう。にもかかわらず、学校の教育課程における「契約」の取り扱いは残念ながらあまり十分とはいえません。そのため多くの生徒が「契約」というものについての基本的なことがらを十分に理解しないまま成人することとなり、「**契約社会**」と言われる現代社会の中でさまざまなトラブルに巻き込まれる一因となっています。



そこで学校現場においてこの教材をご活用いただき「契約」に関する基本的な知識を身につける契機としていただければ幸いに存じます。

【住居の賃貸借契約という題材】

住居を借りるという契約は通常、契約書の作成をともなう「契約らしい」契約のひとつですが、テレビのCMなどでも「チンタイ」という言葉で耳なじみのある、高校生世代の生徒のみならずにとっても**比較的身近な契約形態**だといえます。人が生きていくためには必ず住居を確保しなければなりません。わが国の場合、親族等から引き継ぐのでなければ住居を買うか借りるかして確保する場合が大半となります。高校生の場合、卒業後ただちにひとり暮らしを始めようと考えている生徒も少なくないでしょうし、そうでなくても住居を借りるという契約を一度は体験することになる生徒がほとんどではないでしょうか。

また「賃料を支払って、住居を借りる」という形で、貸し主にも借り主にもともに権利義務が発生するという双方向タイプの契約ですので、「**契約の本質を理解するのに適した題材**」でもあります。さらに一過性ではない継続的な契約形態ですので、契約の開始期、継続期と終了期に分けて契約のありようをしっかりと理解していただくことができます。



① 契約の基本的な考え方を身につけるページ(1～2 ページ)

[1 ページ目]



はじめに、家賃を3ヶ月払っていないためにアパートから出て行くように求められている、ちょっと情けない感じのAさんが登場します。ここで生徒のみなさまには自分に置き換えて「もし家賃が払えなかったらどうしよう」と考えていただきたいのですが、その直後に家主さんが困った顔で登場します。

ここで理解していただきたいのは、**契約というものが2人以上の当事者の合意によって成り立っている**ということです。この賃貸借契約の場合、契約の当事者はAさんと家主さんの2人です。したがって契約の不履行によって困るのはAさんだけではないかもしれないということを考えていただきたいのです。ここではAさんがアパートを追い出されるかもしれないと不安なとき、同時に家主さんも家賃が支払われなくて困っているわけです。



本教材ではここで「**家主さんはなにをそんなに困っているのでしょうか?**」という問いを立てています。その答えは多様です。たとえばこのアパートの建設のために銀行から借り入れた借入金の返済ができなくなるかもしれません。あるいはこの家主さんはアパートの家賃収入で生活しているのかもしれません。生徒のみなさまには**家賃が支払われないことで家主さんにどんな困ったことが起こるのかを想像力を膨らませて考えていただきたい**と思います。

[2 ページ目]

1 ページ目の問いは、2 ページ目下段の「101 号室の A さん」という欄に記載した3つの問いになるわけですが、その前に生徒のみなさまには「**契約**」というものが**いったいどういうものなのかを押さえていただきたい**と思います。それが2 ページ目の上段から中段にかけての部分です。

上段には契約の基本的な考え方を載せてあります。

- ① 契約というものは2人以上の当事者の合意によって成立する
 - ② 契約が成立したら法律上の権利と義務が発生する
契約当事者がお互いに義務を負担し合うことで契約の目的(権利)が達成される
 - ③ 法律上の義務の履行は裁判を通じて強制的になされることがある
- といったあたりのことを理解していただければよろしいかと思います。



中段には、201号室のBさんのセリフとして賃貸借契約によって通常発生する法律上の権利義務の典型例をいくつか載せてあります。このような権利や義務が**法律上の権利や義務**であることを理解していただきたいと思います。



下段は、家主さんの本当の気持ちに続いていよいよAさんの問題を正面から考えてもらう部分になります。



1. これからどうしたらいいと思いますか？

まず家主さんに謝ることがなによりも大切になります。

賃貸借契約のような継続的な契約関係にとって大切なことは**信頼**だということを理解してもらいます。滞納した家賃さえ払えばいいのだという考えが危険であることをしっかり伝えてください。

その上で滞納した家賃が支払えるのかどうかを十分に検討し、これからのことを家主さんと相談することが大切になります。

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？

ここは**計画的な生活設計**について考えてもらうところです。収入が少ないケースや支出に無駄が多いケースなど、支払えなくなるケースがしばしば見られます。また滞納したとしてもすぐに追い出されるわけではないので安易に滞納してしまうケースもあります。**住居は生活の基盤です**ので**なによりも最優先で支払う**ように心がけるべきことを十分に理解していただいでください。

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？

収入が十分でないなどの事情でどうしても家賃が支払えないこともあるかと思えます。そんなとき、生活体験が不十分な若者は、しばしば**気軽な気持ちで銀行のカードローンや消費者金融などを利用したり、あるいは友人からお金を借りたりするなどの安易な方法**を選択してしまいがちです。ここでは**それがどういう結果を招くのか**を生徒のみなさまによく考えていただきたいと思っています。

同時に**ひとりで悩まない**ということを生徒のみなさまにしっかり伝えていただきたいと思えます。しっかりした相談相手に相談することによって選択肢が広がり、新しい道が開けることがあります。たとえば司法書士などの法律家であれば、家主さんと交渉したり、場合によっては生活保護などの公的給付の受給を検討するかもしれません。しっかりとした相談窓口をいくつか紹介してあげるのもよろしいかと思えます。

② すぐに役立つ知識のページ(3 ページ)

〔202 号室に入居予定のCさん〕



賃貸借契約の始まり（契約締結時）にあたって気をつけることです。高等学校の家庭科などでは入居しようとする物件の場所や間取り、使い勝手などの検討ポイントについて学習しますが、法律上の注意点などについては十分ではないように感じます。ここには入居の際に賃貸借契約を締結するときに気をつけるべきポイントをいくつか具体的に列挙してあります。後々のトラブルを防止するためには、これらのことについてしっかりと考えておくことが大切です。この教材では「こういったことに気をつけるのは、どうしてだと思いますか?」と問いかけ、それぞれが大切である理由から深く考えることによって、これらのポイントの重要性に気づいていただきたいと考えています。

- 契約の内容を納得するまで説明してもらいましたか。

どのような契約であっても、その内容をよく理解しないまま契約書に署名・押印することはたいへん危険です。契約書に署名・押印すると、そこに書かれていることにすべて合意したものと取り扱われます。（法律上は「推定される」と言います）内容に納得していない場合は署名・押印しないということをしっかり伝えてください。

なお住居の賃貸借契約の場合、宅地建物取引業法の規定により通常事業者は消費者に対して「重要事項説明書」を交付し、その内容を説明しないと行けないことになっています。従って、これを行わない事業者は信用できない事業者だと言えます。このような事業者と契約してはいけないことを伝えてください。

- 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。

契約にあたっては、まずなによりも毎月支払うことになる金額をしっかりと把握しなければなりません。いわゆる「家賃」だけではない場合がよくあります。その合計額が収入にくらべて高すぎる場合、すぐに家賃を払えなくなってしてしまうことになります。毎月の家賃等の金額は手取り収入の4分の1（多くても3分の1）くらいまでにおさえるのが適正だと言われています。

- 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。

入居契約締結のときに必要となるお金は生徒のみなさまの想像以上に高額になります。「敷金」「礼金」「保証金」などの名目で契約時に差し入れなければならない金額は数十万円からときに100万円前後になることもあります。入居時に家賃を2ヶ月分差し入れるよう求められることもあります。その他、「仲介手数料」や「保証料」名目の費用を求められることもあります。また契約後に必要となる引っ越しの費用についてもしっかりと計画しておかなければなりません。

- 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う。

これは後々のトラブル防止のためにとっても重要なポイントです。通常家主は汚れや痛みを修繕した状態の住居を入居者に提供する責任があります。とはいえ建物が古い、家賃が安いなどの理由で受忍せざるをえない場合があります。そのような住居に入居した場合、家主や事業者の中には有利な立場を利用して、退去するときこの修繕費用を入居者に請求する者がいます。そのような家主や事業主とのトラブルを未然に防ぐために記録を残しておくといいでしょう。将来このアパートを出て行くとき（次の項目）にも同様に記録を残して、入居時と比較できるようにしておきましょう。

〔102号室から退去予定のDさん〕

賃貸借契約の終わり（契約解除時）にあたって気をつけることです。

家主や事業者の中には有利な立場を利用して、入居者にしばしば不当な要求をする者がいること、なかでも退去の際のトラブルが非常に多いということを知っておいていただきたいと思います。このようなトラブルに巻き込まれた場合、ひとりで対処することが難しいため泣き寝入りすることが少なくないのですが、**消費者相談窓口や司法書士のような法律家など適切な相談窓口**に相談することによって解決することができることをしっかりと伝えてください。



③ より発展的なことがらを考えるページ(4 ページ)

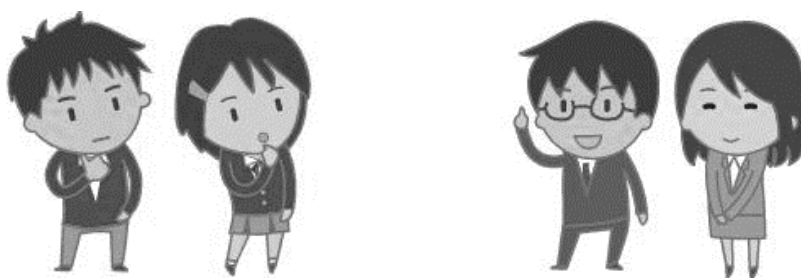
このページでは司法書士と高校生の対話という形式で、より発展的なことがらについて取り扱っています。「住まい」を入り口として法律や人権、憲法について考えていただき、**市民としての教養**を身につけてほしいという私たちの願いを込めました。やや難しい内容ではありますが、できるだけ多くの生徒のみなさまにチャレンジしていただきたいと思います。

最初の3つの吹き出しは、1～3 ページで紹介したことのまとめです。

次の3つの吹き出しは、住まいを借りるのではなく「**買う**」ときのことを少し考えてもらう内容になっています。

最後の3つの吹き出しは、住まいの問題から発展して**憲法**や**人権**の問題、さらには**主権者としての責任**を考えてもらう内容になっています。

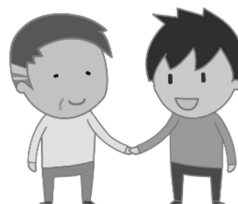
少し難しい内容になっていますが、とくに学習意欲の高い生徒のみなさまにはぜひとも考えていただきたいことがらです。意欲的に活用していただければと思います。



法律用語の解説

1. 契約

通常、2人以上の人の間で、一方が他方に対して**申し込み**をし、それを他方が**承諾**することによって成立します。民法には典型的な契約として、売買や贈与、賃貸借、委任などの契約が規定されています。例えば、売買契約が成立すると、買主は物を受け取ることができる代わりにお金を払わなければなりませんし、売主はお金を受け取る代わりに売り物を渡さなければなりません。このように、**契約が成立することによって、一般的にはお互いに権利や義務が生じる**こととなります。



2. 賃貸借契約

物を貸し借りする契約の一種です。貸した側を**賃貸人**、借りた側を**賃借人**と言います。賃借人が賃貸人に**賃料を支払う**のが特徴です。（賃料を支払わない場合は「使用貸借」と言います）また、賃貸借で借りた物は**元の状態に戻して**（原状回復／げんじょうかいふく）賃貸人に返還します。（金銭などのように借りた物と同種だが別の物を返す場合は「消費貸借」と言います。）

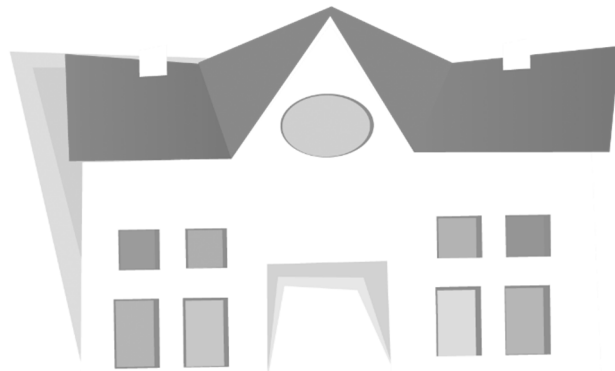
身近な典型例としては、賃貸アパート・マンションの他、レンタルビデオ、レンタカーなどを貸し借りする行為が賃貸借契約に含まれます。

3. 借地借家法・消費者契約法による賃借人の保護

賃貸借契約により家を借りた場合、事実上、賃貸人と賃借人では、賃貸人の方が強い立場にあることが多く、借り主が弱い立場に立たされることとなります。そこで**借地借家法**という法律により、賃借人を賃貸人よりも保護する制度が設けられています。

たとえば、所有権を取得した場合のように賃借権の登記をすることは、(そういう制度はありますが)あまり一般的ではありません。つまり賃借人は自分がそこに住んでいることを公示しないのが通常です。しかし借地借家法により、賃借人が建物の引き渡しを受け、居住(法律ではこれを占有と言います)さえしていれば、だれに対しても建物賃借権を主張することができることとされています。

またアパート・マンションの賃借人は通常消費者として**消費者契約法**によっても保護されます。消費者契約法では消費者に一方的に不利な契約条項は無効となります。たとえば家賃を1ヶ月滞納しただけですぐに契約解除となるような契約条項は無効であるとされています。



4. ^{げんじょうかいふく}原状回復

賃貸借契約で賃借人は、契約終了時、つまり借りた物を返還するときには、**元の状態（原状）に戻して（回復）返還する義務**を負います。

借りた物を常識の範囲内で使用して消耗してしまった場合（これを**自然損耗**と言います）はいいのですが、通常使用の場合以上に借りたものが痛んでしまった場合には、それを**修復し、あるいは損害を賠償する義務**が生じます。賃貸借契約に付随して敷金や保証金がある場合には、これから差し引き（相殺）するのが一般的です。

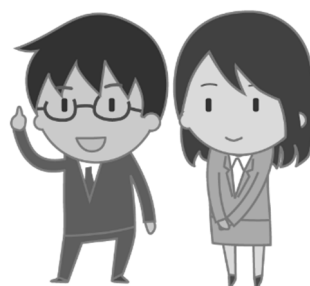
アパートやマンションの賃貸借契約の場合、この「賠償すべき損害」の範囲をめぐってトラブルになることがしばしばあります。どこまでが自然損耗でどこからが「賠償すべき損害」なのかについては貸し主や仲介業者などの主観で判断されることが多く、法的に明確にされているわけではないので判断が難しい場合も少なくありません

5. ^{しききん}敷金・保証金の返還

敷金・保証金とは、上記のような原状回復のための費用や未払い家賃の担保として、**あらかじめ賃借人から賃貸人に預けるお金**のことを言います。賃貸借契約終了後に賃貸人から賃借人に返還されることになっています。この敷金の返還をめぐってはトラブルになりやすく、「敷金問題」として社会問題にもなっています。

敷金・保証金のトラブルとしては、原状回復の範囲をめぐるのが多数を占めます。業者

のなかには、自然損耗部分かどうかを区別することなく畳や壁紙の全部を交換する費用やハウスクリーニングの費用までを原状回復費用に含め、高額な費用を賃借人に負担させようとするものもあります。ひどい場合には敷金が帰ってこないだけでなく反対に費用を追徴されるような事例も後を絶ちません。こういったトラブルには自分たちだけで対応しようとするのではなく、**ときには専門家などに相談することも選択肢のひとつであること**を生徒にしっかりと伝えてください。



6. 不動産登記制度

家や土地などの不動産を購入した場合、その不動産が自分のものであることを他人に主張するためには、法務局などの登記所で、登記記録に自分の名前を所有者として登記（登録）して公示します。不動産の登記記録は誰でも閲覧できますので、その不動産の所有者をめぐるトラブルはほとんどありません。登記に関する申請などの手続きは一般的に司法書士が代理して行います。

