

第6版序文

本書は、1998年1月に初版が発行されて以来、賃貸住宅紛争解決に役立つ実務書として大変好評を博してきました。

その後、2000年9月、2004年2月、2006年10月、2012年2月にそれぞれ改訂され、そのたびに、新法令や新判例を盛り込み、新しい問題にも対応する内容となっており、実務に役立つ書としての役割を果たし続けております。

2012年の改訂から10年が経過し、その間、民法等の法令改正や判例の蓄積もあったことから、今般、これらを踏まえた改訂を行いました。

本書は、仙台弁護士会消費者問題対策特別委員会の若手メンバーを中心に多数の委員の精力的な活動により上梓したもので、委員の皆様に深く感謝を申し上げるとともに、民事法研究会のご協力に改めて深く御礼を申し上げる次第です。

本書が、今後も真に役立つ実務書として、読者の皆様に活用され、賃貸住宅紛争が正しく解決されることを切に希望するものです。

令和5年8月

仙台弁護士会会長 野呂 圭

第6版改訂にあたって

無事、第6版を発刊することとなりました。第5版刊行から約11年、裁判例も多数蓄積され、重要な法改正もあった（民法も改正された）ため、執筆者（当委員会の若手の方々）の負担感は大きかったかもしれません。編集の方々も苦勞されていました。関係者の夢と情熱、好奇心と知識と知恵と勇気と責任感、愛と真心で本書はできています。お読みいただければそれが垣間見えるかもしれません。

私事ですが敷金返還請求訴訟の本人訴訟をしたことがあります。この本が手元があれば、もう少し気楽にできたかなと思いました（簡易裁判所の裁判官から「訴状書くの、上手ですね」と褒められ、気恥ずかしかったことを覚えています）。

紛争は時に予期せず起こりますが、正しい知識があれば多くは予防できますし、解決方法も見えてきます。不安も減ることでしょう。この本を手に取りられる理由はさまざまでしょうけれども、そのどなたにとってもお役に立つことを祈念しています。

令和5年8月

仙台弁護士会消費者問題対策特別委員会委員長 畠山 裕太

はしがき（初版）

仙台弁護士会サラ金問題処理委員会が消費者問題対策特別委員会へと名称変更されたのが、昭和60年7月である。初代委員長・阿部泰雄先生をはじめとする諸先輩の委員が、日々発生する消費者問題に積極果敢に対応し、消費者問題の予防と救済に重要な役割を担ってきた。そして、最近ではこうした活発な活動に刺激されたかのように、優秀な若手弁護士が次々と当委員会に志願し、若さあふれる委員会活動が現在展開されている。

当委員会のこうした伝統や最近の活発な活動状況からして、そろそろ委員会活動の成果をまとめ、他会の弁護士や消費者被害に悩む方々へ何らかの情報を発信してみたいと考えていた矢先、たまたま当委員会が全国に先がけて平成9年3月に行った「貸貸借トラブル110番」に109件もの相談が寄せられたこともあり、この際、貸貸借に関する実務書を出版しようではないかとの声が上がった。早速、鈴木裕美副委員長をキャップに委員が分担して原稿を書き上げ、夏合宿等での度重なる議論を経て本書を発行する運びとなった。貸貸借に関する実務書が少ない中で、本書が一定のインパクトを与えるものと確信する。また、本書を通じて多くの方々が「快適な住まいを享受できる」ようになることを願ってやみません。

平成10年1月

仙台弁護士会消費者問題対策特別委員会委員長 吉岡 和弘

【Q1】 未成年者との賃貸借契約

●問題事例●

私（貸主）は、大学や専門学校近くで賃貸アパートを経営しています。学生の借主が多く、今年も学生と契約しました。

ところが、最近、未成年者のした契約は取り消せること、成年年齢が引き下げられたことを聞きました。契約を取り消されてしまうと新しい人が見つかるまでの間、部屋が空いてしまうことになりました。

契約書には連帯保証人の欄があり、そこには通常父親の署名・押印をもらっていますが、大丈夫でしょうか。

結論

未成年者との間の賃貸借契約は、親権者等法定代理人の同意を得ないで締結したときは、未成年者本人または法定代理人がこれを取り消すことができます。しかし、法定代理人が賃料を支払った場合や連帯保証人になる等、賃貸借契約を認めるような行為をした場合には、取り消すことはできません。ただし、親権者である父母に連帯保証人になってもらう場合には、父母の両方に署名・押印をもらうようにしてください。また、賃貸人から法定代理人らに対し、取消しか追認かの回答を求めることもできます。

令和4年4月1日から18歳をもって成年となったことも留意が必要です。

論点

- ① 未成年者の取消権
- ② 取り消し得ない場合(1)——詐術
- ③ 取り消し得ない場合(2)——法定追認
- ④ 取り消し得ない場合(3)——取消権の時効

- ⑤ 両親が連帯保証人になった場合の効力
- ⑥ 令和4年4月1日から18歳をもって成年となったこと

解説

1 未成年者の取消権

民法上、「未成年者が法律行為をするには、その法定代理人の同意を得なければなら」ず（民法5条1項本文）、これに反する行為は「取り消すこと」ができる（同条2項）とされています。令和4年4月1日から18歳をもって成年となったことは下記6で述べます。

賃貸借契約は、法律行為に当たりますので、法定代理人の同意が必要です。法定代理人とは、未成年者の場合は親権者（民法818条・819条）・後見人（同法838条）ですから、未成年者に父母がある場合は、通常は親権者である父母の同意が必要ということになります。

この点、親権の行使は父母が共同して行う（民法818条3項本文）とされていますので、父母両方の同意を要するのが原則ですが、父母の一方が共同の名義で未成年者の行為に同意を与え、それが他方の意思に反する場合であっても、契約の相手方が、他方が反対していることを知っている場合でない限り、同意の効力は妨げられないとされています（同法825条）。

契約を取り消すことができるのは、未成年者本人と法定代理人です。未成年者本人による取消しの際は、法定代理人の同意は不要です。

2 取り消し得ない場合(1)——詐術

民法21条は、制限行為能力者が行為能力者であると信じさせるため詐術を用いたときはその行為を取り消すことができないと定めています。つまり、未成年者の場合は、自分が18歳を超えている、あるいは親の同意があると信じさせるような言動をとったために、契約の相手方がそれを信じて契約をした場合には、その契約を取り消すことができないうことです。

3 取り消し得ない場合(2)——法定追認

仮に未成年者が法定代理人の同意がないままに契約してしまった場合でも、法定代理人、あるいは本人が成年に達した場合に本人が、後からその契約を有効なものとして認めた場合は、取り消すことはできなくなります。こ

れを追認といいます（民法122条・124条）。

さらに民法は、追認の意思を表明しなくても法定代理人や成年に達した未成年者本人が、次のような行為をした場合には追認したものとして扱うと決めました。すなわち、①全部または一部の履行、②履行の請求、③更改、④担保の供与、⑤取り消すことができる行為によって取得した権利の全部または一部の譲渡、⑥強制執行をかけることです（同法125条）。

問題事例では、上記①に当たる行為として、法定代理人が賃料や敷金を支払うことが考えられます。両親が連帯保証人になった場合については下記5で述べます。

なお、未成年者がなした契約は取消しがあるまで効力は確定しません。このような不確定な状態のまま契約が長期間存続すると相手方の地位が不安定になるので、民法は契約の相手方に催告権を認めています。

すなわち、制限行為能力者の相手方は、その制限行為能力者が行為能力者になった後、その者に対し、1カ月以上の期間を定めて、その期間内にその取り消すことができる行為を追認するかどうかを確答すべき旨の催告をすることができます。期間内に確答が発せられないときには、その行為を追認したものとみなされます（民法20条1項）。

同様に、制限行為能力者が行為能力者とならない間でも、その法定代理人等に対し、上記の催告をし、その期間内に確答が発せられないときも、その行為を追認したものとみなされます（民法20条2項）。

4 取り消し得ない場合(3)——取消権の時効

取り消すことができるという不確定な状態のまま契約が長期間存続すると相手方の地位が不安定になるので、民法は、次の期間の満了によって取消権が消滅すると決めました。各取消権者につき追認できる時から5年と、一律に法律行為の時から20年です（同法126条）。

もっとも、問題事例のような場合に問題になりうるのは、追認をすることができる時から5年のほうでしょう。具体的には、法定代理人の取消権は未成年者の契約の時から5年、未成年者本人の場合には成年に達してから5年

になります。

5 両親が連帯保証人になった場合の効力

まず、保証人は人的担保の供与と考えられますから、法定追認の上記3④担保の供与に該当します。

また、賃貸借契約の連帯保証人になったということは、その前提として賃貸借契約を認めていると考えられますから、連帯保証人として名を連ねた書面を相手方に渡せば、相手方への追認の意思表示があったものと解することが可能であると思われます。

ただし、未成年者の親権者に追認を兼ねて連帯保証人となってもらう場合、上記1の民法818条の関係から、父母両方の署名・押印をもらう必要があるでしょう。

6 令和4年4月1日から18歳をもって成年となったこと

民法改正で令和4年4月1日からは18歳をもって成年となりました。賃貸人としては従前より法定代理人の同意を必要とする場面は狭くなりますが、大学生でも入学前に契約することが多いでしょうから、未成年者の契約か否かを確認する必要があるでしょう。なお、現在は、学生との契約は避け父母との契約としていることも多いようです。

1 借借人側からの留意点

令和4年4月1日から18歳で成年となりましたので、子どもの立場からは学生であっても親に相談せず契約可能となり、また、親の立場からは子どもが学生であっても知らないうちに契約していたということもあり得ます。「契約ができること」と「実際の経済的負担・社会的対応力」は異なるものですから、子ども単独の契約の可否等の検討・配慮が必要でしょう。

2 賃貸人側からの留意点

未成年者との契約は取り消される可能性や実質的な賃料等の回収面でも配慮を要するものです。また、令和4年4月1日から18歳で成年

となっているとしても「契約ができること」と「実際の経済的負担・社会的対応力」は異なるものですから、学生対象のアパート経営者としては親の関与を求めるなど事前の紛争防止対策も社会的責任の一つといえます。

第6版あとがき

本書『賃貸住宅紛争の上手な対処法』初版が発行されたのは平成9年になります。初版発行後、20有余年を経て、第6版を発行することができたのは望外の喜びです。

第5版発行（平成24年）後、建物賃貸借契約をめぐる世情の変化としては、「宅地建物取引業者による人の死の告知に関するガイドライン」が令和3年10月に公表されたこと、新型コロナウイルス感染症の蔓延による生活様式の変化などがあります。今回の改訂ではこれらの変化に対応するとともに、生活困窮者向け住宅トラブルの設問を追加し、コラムを一新しました。また、既存の設問についても最判令和4・12・12を引用するなど、できる限り最新の裁判例を紹介するように努めました。

今回の改訂では、仙台弁護士会消費者問題対策特別委員会所属の、主として若手弁護士38名が執筆を担当しました。今回は、前回同様部会制をとることとし、第1部会の畠山裕太、第2部会の大泉力也、第3部会の高橋大輔を各部会長としたうえ、編集チームとして部会長のほか、千葉晃平、渡部雄介、宮腰英洋と私とで編成し、全執筆者間での議論検討を重ねてきました。また、今回も宮城県宅地建物取引業協会（佐々木正勝会長）からも現場の実情を報告いただくなど多大なご協力をいただきました。

このような編集方針の下、新しい裁判例や議論状況を反映し内容面の充実化を図ってきましたが、他方、「生き生きとした対処法」をお伝えしたいとの思いもあり、できるだけ執筆者の自由度を重視する編集方針としました。用語の使用方法などは統一することとしましたが、設問ごとの表現ぶりに若干のばらつきがあるかもしれませんが、上記の編集方針の結果ですのでご容赦ください。

編集部会の作業の遅れにも、我慢強くお付き合いいただいた民事法研究会の野間紗也奈さんには、あらためて感謝申し上げます。

本書がたくさん読者の支持を受け、さらに版を重ねることができれば幸い

第6版あとがき

です。

令和5年8月

仙台弁護士会消費者問題対策特別委員会委員
「Q&A賃貸住宅紛争の上手な対処法」編集部会部会長 千葉 達朗

【第6版の編集・執筆担当者一覧】

(五十音順)

荒 圭一朗／石杜恵理／大泉力也／大竹顕治／太田伸二／大野雅彦／男澤
拓／加瀬谷 拓／金井哲志／金子享平／草苺翔平／齋藤耕平／笹木基秀／
佐々木康晴／佐々木悠輔／佐藤由麻／佐藤靖祥／白戸祐丞／鈴木裕美／高島
梨香／高橋大輔／滝沢 圭／武田衛昇／千葉晃平／千葉達朗／都築直哉／長
沼 拓／畠山裕太／林屋陽一郎／東田正平／東 忠宏／光安理絵／宮腰英洋
／宮 悠理／森田新司／山田いずみ／吉岡和弘／渡部雄介

●第5版までの執筆者一覧●

(五十音順)

- | | | | |
|--------|--------|--------|--------|
| ・阿部弘樹 | ・伊東満彦 | ・伊藤佑紀 | ・井上順子 |
| ・岩渕健彦 | ・遠藤優介 | ・及川貴士 | ・及川雄介 |
| ・逢坂由紀子 | ・大泉力也 | ・大橋洋介 | ・小川航平 |
| ・奥山梢 | ・小野寺友宏 | ・小幡佳緒里 | ・小山田一彦 |
| ・亀田紳一郎 | ・鎌田健司 | ・上林佑 | ・菅野修 |
| ・菅野淳一 | ・木坂理絵 | ・木山悠 | ・工藤清史 |
| ・久保田恭章 | ・熊谷優花 | ・小池達哉 | ・小関真 |
| ・後藤雄大 | ・坂野智憲 | ・酒巻智洋 | ・佐々木雅康 |
| ・佐藤由紀子 | ・佐藤由麻 | ・坂本仁 | ・篠塚功照 |
| ・霜越優 | ・庄司智弥 | ・鈴木覚 | ・鈴木裕美 |
| ・須藤雅人 | ・十河弘 | ・高田英典 | ・高橋春男 |
| ・高橋博明 | ・高橋善由記 | ・千葉晃平 | ・千葉達朗 |
| ・鶴見聡志 | ・土井浩之 | ・中田孝司 | ・中谷聡 |
| ・中野竜河 | ・橋本治子 | ・畠山裕太 | ・花鳥伸行 |
| ・濱田真一郎 | ・半澤力 | ・前田拓馬 | ・松井恵 |
| ・松尾大 | ・松下明夫 | ・松澤陽明 | ・丸山孝 |
| ・丸山水穂 | ・森田純也 | ・門間久美子 | ・山田いずみ |
| ・山谷澄雄 | ・吉岡和弘 | | |
- (以上、執筆当時、仙台弁護士会所属)

〔編者所在地〕

〒980-0811 仙台市青葉区一番町2丁目9番18号

仙台弁護士会

TEL 022(223)1001 FAX 022(261)5945

<https://www.senben.org/>

Q&A 賃貸住宅紛争の上手な対処法〔第6版〕

令和5年10月23日 第1刷発行

定価 本体 4,200円 + 税

編者 仙台弁護士会

発行 株式会社 民事法研究会

印刷 文唱堂印刷株式会社

発行所 株式会社 民事法研究会

〒150-0013 東京都渋谷区恵比寿3-7-16

〔営業〕TEL03(5798)7257 FAX03(5798)7258

〔編集〕TEL03(5798)7277 FAX03(5798)7278

<http://www.minjiho.com/> info@minjiho.com

落丁・乱丁はおとりかえます。ISBN978-4-86556-581-2 C2032 ¥4200E

表紙デザイン・袴田峯男