

(株)ミニミニ城北

ミニミニ城北新聞

4月1日より成人年齢引き下げ18歳へ

明治時代から今日まで約140年間、日本での成年年齢は20歳と民法で定められていた。この民法が改正され、2022年4月1日から、成人年齢が20歳から18歳に引き下げられた。これによって、2022年4月1日に18歳19歳の若者が同時に新成人となる。近年、公職選挙法の選挙権年齢や憲法改正国民投票の投票権年齢を18歳と定めるなど、18歳、19歳の若者にも国政の重要な判断に参加してもらうための政策が進められてきた。こうした中で、市民生活に関する基本法である民法でも、18歳以上を大人として扱うのが適当ではないかという議論がなされ、成人年齢が18歳に引き下げられることになった。なお、世界的にも成人年齢を18歳とするのが主流とな

っている。成年に達すると、未成年のときと何が変わるのか改めて見てみよう。民法が定めている成人年齢は、「一人で契約をすることができる年齢」という意味と、「父母の親権に服さなくなる年齢」という意味がある。成年に達すると、親の同意を得なくても、自分の意思で様々な契約ができるようになるということだ。例えば、携帯電話を契約する、クレジットカードをつくる、高額な商品を購入したときにローンを組むといったとき、未成年の場合には親の同意が必要だ。もちろん、一人暮らしの部屋を借りるというのもこれに含まれる。しかし、成年に達すると、親の同意がなくても、こうした契約が自分一人で行えるようになる。また、親権に服さなくなる

ため、自分の住む場所、進学や就職などの進路など自分の意思で決定できるようになる。さらに、10年有効のパスポートを取得したり、公認会計士や司法書士、行政書士などの資格を取得したりすることも可能だ。また、女性が結婚できる最低年齢は16歳から18歳に引き上げられ、結婚できるのは男女ともに18歳以上となる。一方、成人年齢が18歳になっても、飲酒や喫煙、競馬などの公営競技に関する年齢制限は、これまでと変わらなず20歳だ。健康面への影響や非行防止、青少年保護等の観点から、現状維持となっている。

では賃貸業の実務を営む上で、今回の法改正はどのような影響があるのだろうか。結論から言うと「それほど大きな影響はない」と

考えられる。一番大きなものでこれまで20歳以下で親権者の同意書を得ていた部分が、18歳以下で必要となるという部分だろう。これまで学生入居者の契約で親権者の同意書が必要だったものがほぼ不要となる。これによって変わる部分は学生自身が契約を行った場合には、自身で解約を行えるという点だ。収入の不安定な若者・学生と賃貸借契約を結ぶ際に、どのような契約形態が考えられるだろうか。若者や学生に部屋を貸すとき、契約者を本人とするか親とするか、または保証会社を使うか使わないかなど、管理会社によってやり方は違うが、大まかな契約形態のパターンとして

はそれぞれ多くはないと考

えている。

入居者がいずれの場合も「学生」だとして、契約者が「学生本人」のパターンと「親権者」であるパターンとの2つ。契約者が「学生本人」の場合には保証会社を利用して、保証人に親権者を立てるケースの場合には契約者が「学生本人」

であるため、学生自身で解約手続きを行う事ができる点は注意したい。

次に「親権者」が契約者の場合で保証会社を利用し、保証人は立てないケースだ。おそらく、このパターンが一番多い契約形態として利用されており、多くの仲介会社はこの方法で契約を結んでいるのではないだろうか。実際のところ、学生の場合などは特に、契約に付随する原状回復義務や賃料の支払い義務などの権利義務の効果を及ぼせるのは、実際に入居する学生ではなく、親権者の方が適切

な場合が多く、こういった点を見ても契約者は親権者としたほうが良いだろう。

この2つの形態は保証会社を利用した場合だが、保証会社を利用しない場合には契約者が学生本人、または親権者であった場合でも保証人として親や親族が必要となる。このケースの利点は保証会社の審査が入らず、契約が即日完了出来る点だが、近年では審査にかかる時間も短縮してきており、家賃滞納の事を考える

とあまり良い選択肢とは言えない。

オーナーとしては今後、学生の契約に不安を感じることもあるかもしれないが、20歳以上の学生相手にやっていた契約がそのまま18歳に引き下げられて実施されるだけだと考えれば、大きな心配をすることはないだろう。また、親権者の同意書が不要となれば契約に必要となる書類が1つ減る分、負担は減るという考え方もある。一方で、未成年者が親の同意を得ずに契約した場合には、民法で定められた「未成年者取消権」によって、その契約を取り消すことができる。この未成年者取消権は、未成年者を保護するためのものであり、未成年者の消費者被害を抑止する役割を果たしている。成年に達すると、親の同意がなくても自分で契約ができるようになるが、未成年者取消権は行使できなくなる。つまり、契約を結ぶかどうかを決めるのも自分なら、その契約に対して責任を負うのも自分自身ということになる。

国は、これまで小・中学校等を通じて、消費者の権利と責任、消費行動における意思決定や契約の重要性、消費者保護の仕組みなどについて学習する消費者教育を充実させるとともに、主として若年者に発生している消費者被害事例を念頭に置いた、取消権の創設などを内容とする消費者契約法の一部改正、全国共通の3桁の電話番号である相談ホットライン188の周知や相談窓口の充実を行うなど、様々な環境整備の施策に取り組んでいる。新成人として、高校を卒業したての学生自身が単独で部屋を探しに来ることもあるだろう。こうした社会経験に乏しい学生が安心して契約が出来るよう、賃貸契約の名義人についての法的な意味の確認や、賃貸契約時の流れについてわかりにくい点等、改めて検討していく必要がある。同時に、安易に契約を交わした

ことによるトラブルに巻き込まれないため、契約の様々なルールや知識の啓蒙も必要となってくるだろう。