

1 8歳成年動画（実践編）教材 契約書を作ってみよう

1 授業の目標

賃貸借契約および売買契約とはなにか、契約書を作成する際の考え方・視点を知る。

2 授業の構成

事前課題として、日弁連動画の「心がまえ編」と「実践編」を視聴してもらう。

授業時間は、1コマ50分を想定。動画のおさらいをした後、当事者になったつもりで賃貸借契約の契約書を作成する。その後、動画には出てきていないが身近な契約である売買契約の契約書を作成する。

3 授業の解説

(1) 賃貸借契約とは

「賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うこと及び引渡しを受けた物を契約が終了したときに返還することを約することによって、その効力を生ずる。」（民法601条）

このように、当事者の片方が相手に対してある物を使わせることを約束し、相手がそれに対してお金を払うこと、および契約が終わったときには借りた物を返すことを約束する契約のことを、賃貸借契約といいます。貸す側の人を「貸貸人（ちんたいにん）」、借りる側の人を「賃借人（ちんしゃくにん）」と呼びます。1人暮らしをすることになり、家賃を払ってアパートを借りる契約は、典型的な賃貸借契約です。不動産屋さんでアパートを借りる契約をするときは、普通、賃貸借契約書を作成します。

(2) 売買契約とは

「売買は、当事者の片方がある財産権を相手方に移転することを約し、相手方がこれに対してその代金を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。」（民法555条）

このように、当事者の一方が、ある財産を相手に渡すことを約束し、相手がこれに対してお金を払うことを約束する契約のことを、売買契約といいます。

コンビニでお金を払ってお菓子を買うのも売買契約ですし、インターネットで本を注文してクレジットカードや振込でお金を払って配達してもらうのも売買契約です。日常、契約であることを意識せずに、よく行われている行為です。コンビニのようにその場でお金を払って商品を同時に受け取るような場合は普通契約書を作りませんが、支払いと商品の引き渡しの時期がずれたり、金額が大きいときは、後で「言った」「言わない」のようなトラブルを防止するために、契約書を作ることが多いといえます。

(3) 契約書を作成する意義

賃貸借契約でも、売買契約でも、契約書を作成する意義としては、①未然にトラブルを防止する、②当事者が合意内容を任意に履行することが期待できる、③紛争が生じたときに証拠となるなどがあげられます。

契約の内容について、後でもめそうなことについてあらかじめ決めて書面にしておくことで、将

来の紛争を予防することができますし、書面にしてあるのだからそのとおりにしよう、という動機づけにもつながります。また、後に争いとなったときに、口頭だけの約束だと、内容を確認することが困難ですが、契約書にしておくことで、合意の内容を証拠で明らかにすることもできるのです。

(4) 賃貸借契約と売買契約の違い

賃貸借契約では、対象となる物の所有権は貸貸人にあるままで、賃借人は使わせてもらうだけです。賃借人はその物入手できるわけではありません。売買契約では、所有権が売主から買主に移り、買主は対象を自分のものにすることができます。契約にあたって気をつけるべきこと、契約書に記載しておくべきことは、賃貸借契約と売買契約で異なります。

たとえば、賃貸借契約では、対象物は貸貸人所有のままなので、通常、現状のままで使うことが求められ、変更（部屋のリフォームなど）は、貸貸人の許可が必要です。契約するときに、一部の変更を認めてもらい、契約が終わるときには元に戻して返す、というような文章を契約書に入れておくこともあります。貸主としては、自分の物なので、借主にはなるべく綺麗に使ってもらいたい、という希望があるでしょう。

売買契約では、対象物は買主の所有になるので、買主が入手した後どのように使うのも自由ですし、処分することもできます。売主は、売った後の使い方については特に気にしないのが通常です。

また、賃貸借契約は、契約自体がある程度長く続くことが想定されており、通常、期間や更新についての定めが必要となります。借主は、目的物をいずれは貸主に返すこととなります。

売買契約は、（継続的なもの以外は）契約自体、長くは続きません。特別な事情がない限り物を返すことも想定されておらず、代金をいくらにして、いつどうやって払うか、物をいつ、どこで、どうやって引き渡すかということが重要になります。

このように、契約によって、契約書に書いておくべきことが異なるのです。

(5) 契約書を作成する際の考え方・視点を知る

「契約」は約束の一種ですが、いったん契約すると、法的な拘束力が生じ、法律的に守る義務が生じます。契約を破ることは法律的にも許されないということになります。

成年である18歳は、単独で契約をすることができ、またいったん契約すると、これまでのように未成年で親の同意を得ていないことを理由に取り消すこともできなくなりました。

自律した社会の一員として、自分の判断で契約することができ、いったん契約するとそれについての責任も生じることになります。

本授業案では、賃貸借契約と売買契約を素材に、具体的に文章を考えて契約書を作成することを通じて、当事者で合意した内容を明確にし、後で確認できるようにしてトラブルを防止するなどの契約書の意義を学びます。

なお、条件で折り合いがつかず、合意ができないときは、無理に契約をする必要はありません。悪徳商法などで、「こんなに時間を費やしたのだから」などと言われて、不本意な契約を迫られることもあるかもしれませんが、納得できないときは契約の成立に至らずに決裂する場合があることも学べるとよいでしょう。

段階	学習活動	指導上の留意点・備考
導入 【5分】	<p>○実践編動画のおさらいをする。</p> <p>【発問の例】</p> <ul style="list-style-type: none"> ・動画の前半部分で、山本渚さんは何を重視して部屋を探していましたか。 ・紹介された部屋は自分の希望を満たすものだったでしょうか。 ・その理由はなんですか。 ・自分が部屋を借りることを想定してみましよう。部屋を探すにあたってどういうことに気をつけて契約をしなければならないと思いますか。 ・動画の後半部分で、山本渚さんにはどのような希望がありましたか。 ・大家さんの言い分はなんでしたか。 ・山本渚さんと大家さんの希望を調整するためにどのような方法が取られましたか。他に考えられる方法はないでしょうか。 	<ul style="list-style-type: none"> ・あてて口頭でこたえてもらう。 ・動画の中で、賃貸人と賃借人にそれぞれどのような希望があり、その調整のためにどのような方法が取られたか、また双方の希望の調整としてどのような方法がありうるかを考えさせる。
賃貸借契約とは？		
展開 (1) 【5分】	○ワークシート1に記入する。	<ul style="list-style-type: none"> ・賃貸借契約の説明をする。 ・自分が賃貸人・賃借人になることを想定して、どのような条件をつけたいかを具体的に考えさせる。
賃貸借契約書を作ってみよう		
展開 (2) 【10分】	○2人1組でワークシート2(賃貸借契約書)を作成する。	・展開(1)の条件をふまえて、トラブルを防止するためには、契約書にどのような文章で記載しておいたらよいかを考えさせる。

段階	学習活動	指導上の留意点・備考
売買契約とは？		
展開 (3) 【5分】	○ワークシート3に記入する。	<ul style="list-style-type: none"> ・売買契約の説明をする。 ・自分が売主・買主になることを想定して、どのようなことに気をつけたらよいかを具体的に考えさせる。 <p>他人の物を使わせてもらう賃貸借と、所有権が買主に移って自分の物になる売買では気をつけるべきことが異なる(解説参照)。また、「事情」には特に記</p>

		<p>載はないが、通常パソコンにはメールや何かしらのアカウントの ID・パスワードなど個人情報が保存されており、売買にあたってはそれらの完全な削除(初期化)が必要となる。「事情」にないことでもパソコンの特性をふまえて、気をつけるべきことを自由に考えられるとよい。このように、気をつけるべきこと(契約書に記載しておいたほうがよいこと)は対象となる物によっても異なりうる。たとえば、目的物に傷があり、最初からわかっている場合、そのまま売買することにして、それを理由に代金を通常より減額することが考えられる。使っているうちに不具合が出た場合、何も言えないことにしておくか、一定期間なら返品可にしておくか、なども自由に考えられるとよい。</p>
<p>売買契約書を作ってみよう</p>		
<p>展開 (4) 【20 分】</p>	<p>○2 人 1 組でワークシート 4 (売買契約書)を作成する。</p>	<p>・展開 (3) の条件をふまえて、トラブルを防止するためには、契約書にどのような文章で記載しておいたらよいかを考えさせる。</p>
<p>まとめ 【5 分】</p>	<p>○作成した契約書の内容を発表する。</p>	<p>・当事者双方の条件、決定した契約内容を正確に確認して①トラブルを防止し、②任意の履行の可能性を高め、③紛争になったときには証拠とするために、契約書を作成する意義があるということを理解させる。</p> <p>・なお、当事者同士で条件が折り合わなければ、必ずしも契約をする必要はないことも付言する。</p>