

# 相談事例

ID: 04-07-015

## 相談タイトル

未成年である子息の行った賃貸借契約の処理について

### Q：ご相談内容

未成年者である相談者の子息が、親（相談者）に内緒で住宅の賃貸借契約をおこなった。  
そのことがわかり、仲介の不動産業者に契約行為の取消しを求めたところ、取消しは行うが既に契約に伴い支払った前金（前家賃）、手数料、クリーニング代などの返還には応じない旨言われた。どのように対応したら良いか、返還はして貰えないのか聞きたい。

### A：回答

民法上、基本的には、未成年者（制限行為能力者）が行った契約行為は「取り消すこと」ができ、賃貸借契約は最初に遡ってなかったことになり、支払い済みのお金は、返還請求することができます。「取り消すこと」ができないケースとしては、法定代理人（親権者）が契約行為に同意している場合や未成年者が成年となった後に契約行為を追認した場合などがありますが、そのなかで、失礼ですが「未成年者が、自分が成年だと虚偽の話をした場合」もあります。こういった内容の判断ですと、弁護士に法的な扱いを相談していただくこととなります。

契約としては成立しているとの判断になると、賃貸借契約書の記載されている「契約の解除」の項目が基本的な扱いになりますので、返還請求については協議（話し合い）で解決することとなります。