

少額訴訟制度について

民事訴訟のうち、少額の金銭の支払をめぐるトラブルを少ない費用で速やかに解決するための手続きです。この制度は、60万円以下の金銭の支払を求める訴えについて、原則として1回の審理で紛争が解決されます。



● 少額訴訟の特徴

- ① 60万円以下の金銭トラブルが対象
- ② 原則として、1回の期日で双方の言い分を聞いたり証拠を調べたりして、直ちに判決言い渡し
- ③ 証拠書類や証人は、審理の日にもその場ですぐに調べることができるものに限定
- ④ 裁判所は、訴えを起こした人の請求を認める場合でも、分割払、支払猶予、遅延損害金免除の判決を言い渡すことができる
- ⑤ 判決に不服がある場合は、判決をした簡易裁判所に不服（異議）を申立てができる（控訴はできない）

* 制度等の詳細は簡易裁判所にご確認ください。
 * 裁判所ホームページ（少額訴訟） http://www.courts.go.jp/saiban/syurui/minzi/minzi_04_02_02.html

敷金返還をめぐるトラブルには様々なケースがあります。困ったなと思ったら、お住まいの市町又は県の消費生活相談窓口にご相談ください。

消費者ホットラインを知っていますか？

どこに相談すればいいかわからない時は悩まず、まず「消費者ホットライン」へ電話しましょう。



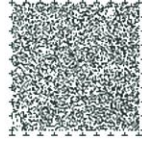
0570-064-370
 ゼロ・ジ・サ・サ・ゼロ 守ろうよ、みんなを！ と覚えてください。
 ガイダンスに従い、郵便番号などを入力すると、身近な市町や県の消費生活相談窓口につながります。

県の相談窓口

広島県生活センター（環境県民局消費生活課）
 〒730-8511 広島市中区基町 10-52

県民相談 ☎082-223-8811

受付時間：月曜～金曜日（祝日、年末年始を除く）
 9時～16時（12時～13時は休み）



賃貸住宅退去時の

敷金返還トラブル



トラブルを未然に防止するために

<入居時>

★契約書の内容をよく確認して、納得したうえで契約しましょう！
 （退去時の費用負担などを定めた特約条項に注意!）

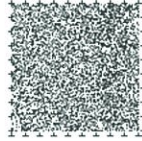
<入居・退去時>

★家主、管理会社立ち会いで傷や汚れの状態を確認しましょう！
 （入居時の部屋の状況を写真を写真に撮って記録に残しておきましょう!）

広島県生活センター
 （環境県民局消費生活課）

これは音声コードです。

目の不自由な方への情報提供を目的に作られたものです。
 この音声コードを、活字文書読み上げ装置で読み取らせると、音声で読み上げます。



敷金が返ってこない!

●敷金とは?

家賃の滞納や不注意等による物件の損傷・破損に対する修復費用を保証するために、家主に預け入れられるお金です。家賃の未払いや不注意による破損などがない限り、返還されるものです。



●「原状回復」(原状回復をめぐるトラブルとガイドライン)の考え方

借家を退去する時、借主には建物の原状回復義務がありますが、これは借りた当時のままの状態に戻すという意味ではありません。

国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(裁判例や取引等の実務を考慮し、トラブル防止の観点から一般的な基準を示したもの)によれば、原状回復とは「借主の居住等により発生した建物価値の減少のうち、借主の故意・過失、善良なる管理者としての義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義し、その費用については借主負担とされています。

つまり、経過年数や通常の使用による傷や汚れなど、修繕費はすでに家賃に含まれており、借主の故意や不注意によって生じた傷や汚れについてのみ、借主に原状回復義務が発生するということです。

(次のページの「家主と借主の負担区分の一般的な事例」参照)

<経過年数と借主の負担割合>

経過年数1年と10年を比較すると、経年変化※や通常損耗★に大きな違いがあります。

借主に修繕義務がある場合でも、建物の設備等の経過年数を考慮し、年数が多いほど負担割合を減少させることが適当です。

(例)カーペットの場合

6年で残存価値が1円になるような直線(又は曲線)を描いて、経過年数により借主の負担を決定→借主にカーペットの張替え義務が生じ、その費用が3万円、経過年数が4年であれば、借主の負担金額は(3万円-1円)×(6年-4年)/6年=1万円

※経年変化：年数経過による建物・設備の自然劣化、傷や汚れ
★通常損耗：通常の使用により生じる傷や汚れ

<借主の負担対象範囲>

原状回復は、毀損部分の復旧ですから、この部分の補修工事が可能な最低限度を施工単位とするのが基本です。

借主に修繕義務がある場合でも、補修工事が可能な最低限度の施工単位について、補修費用を負担することが基本となります。

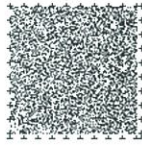
(例)畳・ふすま：原則1枚単位
フローリング：原則㎡単位
クロス：㎡単位が望ましいが、借主が毀損した箇所を含む一面分まで、また、タバコ等のヤニや臭いの場合には当該居室全体の張替え費用を負担することが妥当と考えられる。

<「特約」について>

賃貸住宅の契約に「特約」を設け、一般的な原状回復の考え方を超える修繕費用の負担を借主に義務付けているものもあります。借主に不利な特約は、次の要件を満たしておく必要があります。

- ① 特約の必要性があり、かつ暴利的でないなどの客観的、合理的理由が存在すること
- ② 借主が特約によって通常の原状回復義務を超えた修繕等の義務を負うことについて認識していること
- ③ 借主が特約による義務負担の意思表示をしていること

「消費者契約法」が施行された平成13年4月1日以降の契約については、消費者に一方的に不当・不利益な条項であれば、その条項の無効を主張できます。



～敷金とその清算について～

《家主と借主の負担区分の一般的な事例》

区分部位	家主が負担すべきと考えられるもの	借主が負担すべきと考えられるもの	通常の使用によるものとは いえないと考えられるもの
床・畳	● 畳の裏返し・表替え(破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの) ● フローリングワックスがけ	● 家具の設置による床・カーペットのへこみ設置跡 ● 畳の変色、フローリングの色落ち(日照、建物構造欠陥による雨漏りなどで発生したもの)	● カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ ● 冷蔵庫下のサビ跡(サビを放置し、床に除去できず汚損等の損害を与えたもの)
壁・天井のクロス	● テレビ、冷蔵庫等の後面壁面の黒ずみ ● ポスターや絵画の跡(クロスの変色) ● エアコン設置による壁のビス穴、跡 ● クロスの変色(日照などの自然現象によるもの) ● 壁等の画びょう、ピン穴(下地ボードの張替は不要な程度のもの)	● 台所の油污れ ● 結露を放置したことにより拡大したカビ、シミ(結露が発生しているにもかかわらず、家主に通知もせず拭き取るなど手入れを怠り、壁等を腐食させた場合) ● エアコンから水漏れし放置したことによる壁の腐食	● タバコ等のヤニ・臭い(ヤニで変色したり臭いが付着している場合) ● 壁等の釘穴、ねじ穴(下地ボードの張替えが必要な程度のもの) ● エアコン(借主所有)から水漏れし、放置したため壁が腐食 ● 天井に直接つけた照明器具の跡 ● 落書き等の故意による毀損
建具	● 網戸の張替え(破損等していないが、次の入居者確保のために行うもの)	● 地震で破損したガラス ● 網入りガラスの亀裂(ガラス加工処理の問題で自然に発生したもの)	● 飼育ペットによる柱等のキズ・臭い ● 落書き等の故意による毀損
設備・その他	● 全体のハウスクリーニング(借主が通常の清掃をしている場合) ● エアコンの内部洗浄 ● 消毒(台所・トイレ) ● 浴槽・風呂釜等の取替え	● 鍵の取替え(破損、紛失ではない場合) ● 設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)	● 日常の不適切な手入れもしくは用法違反による設備の毀損 ● 鍵の紛失、破損による取替え ● 戸建賃貸住宅の庭に生い茂った雑草

出典：「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」(平成23年8月改訂)
<http://www.mlit.go.jp/jutakuentiku/house/torikumi/honbun.pdf>

トラブル解決のために

家主と借主の敷金返還をめぐるトラブルは、話し合いによる解決が最もよい方法です。修理明細書を請求し、まずは家主や管理会社と、上記の国のガイドラインを参考に、よく話し合ってください。

話し合いで解決できない場合には、敷金紛争の解決に適した方法として「少額訴訟制度」(裏面参照)や、中立公正な調停人が間に入り、双方の言い分を十分聴いた上で、お互いの合意が得られる妥協点を見つける「裁判外紛争解決手続(=ADR)」があります。広島弁護士会仲裁センターでは、広島弁護士会に所属する弁護士が、民事紛争の解決のための仲裁人となって、和解あっせん・仲裁判断を行っています。

【広島弁護士会仲裁センター】http://www.hiroben.or.jp/soudan_chusai.html

