

# 相談センターニュース

## こんなとき、 ご相談ください

貸家を無断で転貸された  
滞納家賃を支払ってほしい  
敷金を返してくれない  
大家が賃料を受取ってくれない  
裁判所から訴状が届いた  
借金の保証人を頼まれた  
英会話学校との契約を止めたい  
高額なサイト利用料を請求されている  
未公開株を買わされた  
購入した車が事故車だった  
車の修理代を請求したい  
お金を確実に返してもらえない  
お心配だ  
マンション管理費を支払ってもらえない  
隣の地主と境界について争いがある  
隣の犬に噛まれた  
相続人のひとりが行方不明である  
遺言を書きたい  
遺留分請求とはどういう請求？  
畑の名義がひいお爺さんの  
ままだ  
離婚した夫の厚生年金を半分もらえると聞いたことがあるが  
元夫に財産分与の請求をしたい  
会社をつくりたい  
会社の役員を変更したい  
売掛金を回収したい  
子供に会社の事業を譲りたい

054-289-3704

平日午後2時～5時

お気軽にお電話ください  
司法書士を紹介しています

## 更新料をめぐる判例の推移

個人の居住用建物の賃貸借契約の場合に、契約期間の満了後も継続使用を望むときは、契約を更新する必要があります。不動産業者の用いる定型的な賃貸借契約書には、契約更新時には借主が更新料を支払う旨の条項(更新料条項)が含まれていることもあり、その場合、借主は、更新料の支払いを事実上強制されます。

ところで、消費者の利益擁護を図ることを目的として平成13年に施行された消費者契約法は、第10条において、消費者の義務を加重する条項であって消費者の利益を一方的に害するものは無効である旨を規定しました。

これにより、更新料条項

が同条に該当するのかが否かをめぐって多くの裁判が行われるようになりました。

この点、高等裁判所では、平成21年8月に「無効」、同年10月に「有効」と判断が分かれ、最高裁に委ねられることとなりました。

そして、平成23年7月の最高裁判決は「更新料の額が賃料の額、賃貸借契約が更新される期間等に照らし高額に過ぎるなどの特段の事情がない限り、消費者契約法10条にいう『民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するもの』には当たらない」として、

更新料条項を原則「有効」とする判断を下し、一応の決着をみました。

しかし、最高裁判決後も「高額に過ぎる」かが否かをめぐり、更新料条項の有効性を争う裁判が起こされており、京都地裁では、1年ごとに定められた15万円の更新料(家賃約3.1カ月分)を支払った事案において、判例や地域事情から、1年ごとの更新料の上限は賃料年額の2割が相当とし、超過分を無効と判断しました。

このように、未だ事例により判断が分かれる余地があり、今後の動向を注視していく必要があります。

## 気になる敷金返還請求のお値段

敷金とは、賃貸借契約上の借主の債務を担保する目的で、借主から貸主に交付される金銭であり、本来、借主に対する返還が予定されています。

賃貸借契約終了後、家屋等の明け渡しまでに生じた借主の貸主に対する一切の債務が敷金から控除されます。未払賃料額は当然として、原状回復費用等も敷金から一方的に控除され、その控除額の適否が争いとなること少なくありません。

これは、貸主は入居時の状態に戻すことを希望するのに対し、借主は最低限の補修等にとどめた

いと考えることから生じる紛争と言えます。

近年、このような少額の紛争を解決するために、少額訴訟制度が多く利用されています。この制度は、弁護士や司法書士を代理人に選任しなくても、早期に紛争を解決することを意図して設計された裁判です。

60万円以下の金銭の支払請求を対象とし、原則として1回の期日で終了することを旨として進められます。

気になる費用ですが、ご自分で少額訴訟を提起する場合は、印紙代、切手代等で1万円前後が必要です。

また、訴訟ではなく、話し合いによる解決として調

停をご自分で申し立てる場合は、やはり1万円前後の実費が必要です。

これらの手続書類の作成を司法書士に依頼することもできますし、代理人として手続きの遂行を依頼することも可能です。

司法書士に手続書類の作成を依頼した場合の報酬は、3～5万円程度です。司法書士を代理人に選任する場合の報酬は、5～10万円程度ですが、返還を受けた敷金に対して成功報酬を加算する場合があります。

敷金返還でお悩みの際は、司法書士に相談されることをお勧めします。

司法書士報酬は各事務所によって異なります。また、事案により大きく異なることもありますので、ご相談の際にはあらかじめお問い合わせください。

# 相談センター情報(相談件数とその傾向)

平成24年2月分

## 建物退去時の原状回復義務の範囲

相談内容(複数回答あり)	件数
<b>一般民事</b>	
貸金	10
売買代金	5
請負代金	3
売掛金	0
不動産明渡	7
登記請求	1
敷金	8
賃料	9
労働紛争	10
交通事故	6
その他損害賠償	12
相隣関係	9
境界	3
執行手続	0
その他	57
<b>一般民事計</b>	<b>140</b>
<b>成年後見・家事事件</b>	
法定後見	19
任意後見	3
未成年後見	1
相続紛争	21
離婚	14
養育費請求	0
親子関係	1
その他	20
<b>成年後見・家事事件計</b>	<b>79</b>
<b>登記・供託</b>	
相続	97
贈与	13
売買	11
担保権	2
商業法人全般	9
供託	0
その他	21
<b>登記・供託計</b>	<b>153</b>
<b>契約トラブル</b>	
契約トラブル	6
<b>契約トラブル計</b>	<b>6</b>
<b>クレサラ</b>	
返済が苦しい	10
自己破産	4
返済条件を緩和	2
取立が厳しい	0
訴訟を起こされている	1
給料等の差押を受けている	0
親族の借金	1
保証債務の履行	3
ヤミ金融	4
おまとめローンで借金を一本化	0
その他	17
<b>クレサラ計</b>	<b>42</b>
<b>その他</b>	
その他	10
<b>その他計</b>	<b>10</b>
<b>合計</b>	<b>430</b>

賃料は、建物の経年劣化や通常の使用に伴う損耗(これを「自然損耗」と呼びます)の評価も考慮して定められているといえます。

従って、自然損耗部分の補修は貸主が負担し、借主が負担するのは、借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損(これを「特別損耗」と呼びます)部分に限られるというのが学説・判例の考え方です。

しかし、個別の事案において、どこまでが自然損耗でどこからが特別損耗かを判断するのは容易なことではあり

ません。そこで、国土交通省住宅局は、原状回復とは借主が借りた当時の状態に戻すものではないことを明らかにした上で、原状回復にかかるトラブルの未然防止と迅速な解決のため、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を公表しています。

その平成23年8月(再改訂版)によると、畳の裏返し・表替えや家具の設置による床・カーペットのへこみ、テレビ・冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ、エアコン設置による壁のビス穴、鍵の取替え、全体のハウスクリーニングなどは貸主負担とし、飲み物を

こぼしたことによるカーペットのシミ、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、天井に直接つけた照明器具の跡のほか、タバコ等のヤニ・臭いなどは、借主の負担としています。ただし、借主が負担する場合でも、回復費用全額を負担させることは合理的ではないので、一定のものについては経過年数に応じた割合に定める工夫をしています。

また、原状回復義務の範囲という論点の他にも、特別損耗を借主に負担させる内容の特約は有効か、という論点にも注意が必要です。

## 時のことば

### ～電子記録債権～

電子記録債権とは、電子記録債権法(平成19年法律第102号)により、事業者の資金調達の円滑化等を図るために創設された新しい類型の金銭債権で、本年5月から運用が開始されます。

電子記録債権制度により、従来の手形や指名債権のデメリットが解消され、事業者の資金調達の円滑化等を図ることができます。

デメリットの解消としては、電子データの送受信等により電子記録債権が発生・譲渡できるので、手形の作成・交付コストがなくなる、手形用紙の保管コストがなくなる、電子記録債権は電

子債権記録機関の記録原簿により管理されるので手形のように紛失・盗難リスクがない、電子記録債権を分割して譲渡できる(手形の譲渡にはそのような機能はない)などがあります。

電子記録債権の発生、譲渡、消滅は次のようなイメージで行われます。

#### 電子記録債権の発生

債権者と債務者の双方が電子記録債権記録機関に「発生記録」の請求をし、これにより電子記録債権記録機関が記録原簿に「発生記録」を行うことで電子記録債権が発生します。

#### 電子記録債権の譲渡

譲渡人と譲受人の双方が電

子債権記録機関に「譲渡記録」の請求をし、これにより電子記録債権記録機関が記録原簿に「譲渡記録」を行うことで電子記録債権を譲渡することができます。

#### 電子記録債権の消滅

金融機関を利用して債務者口座から債権者口座に払込みによる支払が行われた場合、電子記録債権は消滅し、電子記録債権記録機関は金融機関から通知を受けることにより遅滞なく「支払等記録」を行います。

今後、電子記録債権制度がどのように利用されていくのかを注視していく必要があります。

## 相談センターを強化します

司法書士総合相談センターしずおかでは平日14時～17時の時間帯で電話による無料相談を実施しておりますが、最近では相談件数が増加傾向にあり、従来の1名体制から2名体制へ移行する必要性を感じていました。

そこで、2月の1ヶ月間、電話相談の2回線化を試みに実施したところ、次のとおり相談件数が突出し、これまで時間内にお受けできていなかった相談が多数に上ることが判明しました。

23年11月	… 141件	23年12月	… 139件
24年1月	… 156件	24年2月	… 299件

( 以上は電話による相談件数で、面談による相談件数はカウントしていません )

そこで、平成24年4月から、司法書士総合相談センターしずおかは電話相談を2回線に増設し、これまで以上に県民のみなさんの相談ニーズに広く対応していくことといたしますので、今年度も引き続き、県民の皆さんへの周知にご協力をお願いいたします。

## 司法書士総合相談センターしずおか

TEL:054-289-3704

ご相談は無料です!!