

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
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

こんな問題も扱える！ 裁判所の調停

調停とは、紛争当事者双方の間に第三者が介入して話し合いにより解決を図ることで、裁判所で行われるものと、裁判外で行われるものがあります。

そのうち、裁判所で行われる調停は、大きく分けて、一般の民事事件を取扱う民事調停、親族・相続等の事件を取扱う家事調停の2つです。

そのメリットは、低廉な費用で申立てをすることができ、訴訟のように厳密な主張や立証までは求められないので、必ずしも法律専門家に依頼しなくても話し合いにより柔軟な解決を図ることが可能な点です。

また、調停が成立すると判決と同じ効力（執行力）が認められ、約束違反があったときには強制執行が可能となります。

デメリットとしては、決められた裁判所に申し立てなければならないこと、相手方の出頭が強制されず、欠席の場合は調停が打ち切られてしまうこともあること、等があげられます。

民事調停では、様々な紛争が扱われます。

売買代金や請負代金の支払い、貸金請求、債務弁済、土地や建物の賃料、賃金、解雇予告手当、交通事故等の損害賠償など金銭の支払いに関するものだけでなく、境

界、通行、目隠し設置、騒音、日照などの生活環境に関する紛争、立退き、物の引渡し、修繕などの一定の行為を求める紛争等、およそ民事に関する紛争をほぼ網羅しています。

一方、家事調停も様々な紛争が扱われます。

夫婦関係や内縁関係の調整、離婚、財産分与、年金分割、親権者や養育費、扶養義務者の指定、遺産分割、遺留分減殺等、民事調停で扱う事件に比べ、当事者の感情や価値観、人間関係の影響を受けやすく、法律の適用によってだけでは合理的に解決しにくい性質の紛争を扱っています。

地代見直しに伴って契約条件を明確にしたい

相談

私は、自宅の隣地を亡父の時代から住宅用地として貸しています。しかし、地代は昔のままで非常に安く、また、いただいている地代が前払いなのか後払いなのかもわかりません。最近では、自宅との境からはみだして植木鉢が並べられるなどして困っています。

地代を少し上げたいのですが、もともと契約書もありませんので、この際、契約条件を明確にしたいと思います。

回答

地代を上げたいとのことですが、地代を上げる

ためには、土地に対する固定資産税等の増加、土地の価格の上昇その他の経済事情の変動、近傍類似の土地の地代等に比較して不相当となったなどの理由が必要です。本件では、これらの理由を満たしているという前提で回答いたします。また、ご相談の内容から推測しますと、地代の支払時期だけではなく、貸している土地の範囲も明確になっていないのかもしれませんが。

まずは、賃借人の方に地代の値上げをお願いするとともに、地代支払時期、借地の範囲などについての賃借人の認識を確認してみたいかがでしょうか。地代

値上げについて了解が得られ、その他の条件についても認識に相違がないようでしたらそれらの内容を確認した書面を作成し、双方が署名をしたうえで残しておくことよいでしょう。

もしも、話し合いで解決できない場合には、裁判所に調停を申し立てることができます。なお、地代の値上げについては、いきなり訴訟を起こすことはできず、まず、調停を利用することになっています。

調停では、調停委員を交えて話し合いをすることになります。その際に、地代だけではなく、他の契約条件についても話し合ってみてはいかがでしょうか。

相談センター情報(相談件数とその傾向)

平成24年8月分

実践ADR “ふらっと”の挑戦!

相談内容(複数回答あり)	件数
貸金	9
売買代金	0
請負代金	2
売掛金	4
不動産明渡	20
登記請求	0
敷金	3
賃料	1
労働紛争	6
交通事故	2
その他損害賠償	7
相隣関係	7
境界	3
執行手続	3
その他	43
一般民事計	110
法定後見	7
任意後見	3
未成年後見	1
相続紛争	6
離婚	6
養育費請求	0
親子関係	5
その他	15
成年後見・家事事件計	43
相続	69
贈与	12
売買	5
担保権	0
商業法人全般	3
供託	0
その他	17
登記・供託計	106
契約トラブル	1
契約トラブル計	1
返済が苦しい	12
自己破産	8
返済条件を緩和	1
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	2
親族の借金	5
保証債務の履行	0
ヤミ金融	0
おまとめローンで借金を一本化	0
その他	16
クレサラ計	45
その他	20
その他計	20
合計	325

静岡県司法書士会では、平成21年1月19日に法務大臣の認証を受け、調停センター“ふらっと”を立ち上げました。現在までに100件を超える相談を受け、27件の申込があります。その内、相手方が調停に出席していただいたのが11件、その中から9件の合意が生まれています。そこからわかることは、相手方に期日に来ていただければ高い確率で合意に至っているということです。“ふらっと”での調停は、当事者の対話を重視しており、当事者間で紛争解決に向けて積極的に話し合っていただ

まず。そして調停人は、当事者自身で紛争解決に向かっていく過程をサポートする役割に徹します。“ふらっと”が扱う紛争は、140万円以下の民事に関する紛争に限定されています。したがって、人身事故や欠陥住宅、医療過誤等による高額な損害賠償請求、養育費、離婚、相続紛争等の家事事件には利用できません。“ふらっと”の利用に適した調停は、友人に貸した金銭が返還されない、大家さんが敷金を返還してくれない、台風で隣家の瓦が飛んできて車が傷つけられた等、市民生活に

密接な紛争ということができません。また、中には損害賠償等の請求を受けているが話し合いをして納得のうえで支払いたい等の事例もありました。さらに「裁判までにはしたくない」「人間関係は崩したくない」等の要望にも応えることができます。“ふらっと”では、調停の利用に関するご相談に随時無料で対応しています。お気軽にお問い合わせください。054-282-8741(ハ・ナ・シ・アイ)まで。



時のことば

～調停委員～

調停委員とは、裁判所で行われる調停に一般市民の良識を反映させるため、社会生活上の豊富な経験や専門的な知識を持つ者として裁判所から選任された裁判所の非常勤職員です。

このようなことから、調停委員の職業は、弁護士、医師、大学教授、税理士などの専門職、民間企業や公務員の退職者などで、司法書士会からも多数の調停委員が選任されています。

調停委員は、民事調停委員と家事調停委員に分かれますが、当事者双方から話を聞いて紛争解決を図るという役割

は同じです。

裁判所は、事件に応じて最も適任と思われる調停委員を指定するなどの配慮をしています。

例えば、建築関係の調停であれば一級建築士、医療関係の調停であれば医師、土地の境界に関する調停であれば土地家屋調査士という具合に、それぞれの調停に応じた専門的知識や経験を持つ調停委員が指定されます。

また、家事調停では、夫婦間や親族間の問題、相続紛争等を解決するため、原則として、人生経験豊富な男女1人ずつの調停委員が指定されま

す。

ところで、調停を利用する両当事者の立場から見た理想的な調停委員とは、中立の立場で当事者の話にじっくりと耳を傾け、適切な助言をし、当事者双方の意見を公平に調整してくれる人でしょう。

しかし、紛争の渦中にある当事者から見ると、相手方の意見を代弁している、当方の意見を全く聞いてくれないなどと感じることもあるかもしれません。

そのような場合には、合意をする前に司法書士に意見を求めてみることも考えられます。

10月1日は「法の日」です

ご存知ですか? 10月1日は「法の日」です!

静岡県司法書士会では、毎年この時期に「法の日記念事業」として、10月1日から5日までの5日間、県内の各司法書士事務所において無料でご相談をお受けいたします。

また、県内各地区30会場において無料相談会も実施いたします(一部は予約制となっています。「静岡県司法書士会」のホームページから「相談会情報」をご確認ください)。

もちろん、常設相談も通常どおり実施していますので、ご活用ください!!

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!!