

第2章 トラブルの迅速な解決にかかる制度

第2章 トラブルの迅速な解決にかかる制度

1 現行制度の活用

原状回復の問題をはじめ、賃貸住宅をめぐるトラブルが発生した場合の解決は、当事者間の相対による交渉により図られることとなるが（実態的には、宅建業者、管理業者が間に立って行うことが多いと考えられる）、相対交渉によって解決しない場合、最終的には裁判により決着を図ることになる。しかし、費用や時間等の問題から、裁判にまで踏み切るものは必ずしも多くないのが実状である。

こうしたこともあり、最近では、裁判であっても比較的少ない費用と時間で判決を言い渡す簡易裁判所（裁判所法第33条により訴訟の目的の価額が140万円を超えない請求を管轄する。）の少額訴訟手続の制度が施行されているほか、中立的な第三者が当事者間に介入して紛争の解決を図る裁判外紛争処理制度（ADR：Alternative Dispute Resolution）が注目されており、当面こうした制度を活用することにより、トラブルの円滑かつ迅速な解決が図られることが期待される。

(1) 少額訴訟手続

少額訴訟手続は、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迅速に解決することを目的とした制度であり、民事訴訟法の改正により、平成10年1月から施行されている。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回の審理で紛争を解決する審理手続で、裁判所は、原告の主張（支払）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ものとされている。

原状回復及び敷金返還にかかるトラブルにも対応できうる制度であり、今後もますますその活用が期待される（資料3）。

(2) 裁判外紛争処理制度

① 調停（相談・あっせん）

民事調停（司法調停）は、民事紛争につき、調停機関が斡旋・仲介し、当事者の互譲により、条理にかない実情に即した解決を図ることを目的として、民事調停法の定める手続により行われる紛争解決制度で、訴訟に比べて簡易な手続により迅速な解決が図られる等のメリットがある（資料4）。

また、司法調停ではないが、国民生活センター、消費生活センターなどの常設的な紛争調整機関においては、紛争当事者間の円満な話し合い、解決のための調停ないし相談・あっせんが必要に応じて行われている。

② 仲裁

仲裁は、一定の法律関係に関する紛争の処理を、裁判所ではなく、私人である第三者（仲裁人）の判断に委ねる旨の合意に基づいて行われる紛争解決方法で、仲裁人の選定における公平性の確保などの問題もあり、その実績は調停に比べると多くないが、弁護士会、司法書士会、行政書士会などの仲裁センターでは、取り扱う事実について特別な制限を設けていない場合が多く、原状回復、敷金返還請求にかかる事案も持ち込まれている。

紛争の解決のため、どの制度を利用するかは申立人ないし当事者の判断によるが、相談・あっせんが初期の段階で利用され、それが奏功しない場合に、調停さらには訴訟、仲裁が用いられるのが一般的であり、原状回復にかかるトラブルの解決手順も同様であると考えられる。

2 行政機関への相談

賃貸住宅にかかる相談、苦情処理業務は、地方公共団体の相談窓口や消費生活センターなどの行政機関においても実施されている。

原状回復といった賃貸住宅の管理の分野等の問題は、直接的な取締法規がなく、賃貸住宅の契約関係のような民事紛争においては、行政が当事者間の利害を勘案し、一定の判断を下してそれに従わせることはできないが、行政機関においては、トラブル防止に向けた啓発、紛争解決への助言・あっせん、紛争解決制度等の情報提供などを行っているところであり、行政機関への相談も一つのトラブル解決方策と考えられる。