

知って安心 民事調停（第5回）

Q アパートを所有しているのですが賃借人の1人が家賃を支払ってくれず困っています。退去してもらいたいののですが、できるだけ穏便に解決したいので簡易裁判所に調停を申し立てようと思っています。住居の明渡しの調停の場合にはどのようなことを聞かれるのでしょうか。

A 住居の賃貸借契約のように賃貸人の財産を一定期間賃借人に利用させる契約においては、相互の信頼関係が重要になってくることから、家賃の滞納状況や滞納の理由、これまでの交渉経過のほか、賃借人の住居の使用方法に問題がなかったか、他の入居者との間でトラブルがなかったかなどの賃貸人と賃借人の信頼関係に影響を及ぼす事情についても聞かれることとなります。

Q 別の部屋の賃借人は、家賃の滞納はなかったのですが、退去時に室内を確認したところ、壁や床に数多くの傷や汚れが残されていました。その賃借人に敷金から補修費用やクリーニング費用を差し引くことを伝えたのですが、納得してもらえません。敷金に関する調停ではどのようなことを聞かれ、どのような書類の提出を求められるのでしょうか。

A 通常、賃貸人は、住居の通常の使用によって生ずる劣化（通常損耗）の補修費用などについては、必要経費として賃料の中に含めて支払を受けているため、原則として、この通常損耗に係る補修費用などを重ねて賃借人に請求することはできません。そうすると、敷金に関する調停では、傷や汚れが通常損耗に当たるかどうかの判断が重要になるため、その判断に必要な入居時と退去時の室内の状況、入居期間

の長さ，室内のリフォームや補修が行われた時期，傷や汚れが生じた原因などについて詳しく事情を聞かれることとなります。

証拠書類としては，賃貸借契約書のほか，入居時と退去時の室内の状況が分かる写真，補修費用の見積書などの提出が求められます。

Q 住居の賃貸借契約において，退去の際に通常損耗に係る補修費用などを賃借人が負担する旨の特約を結ぶことはできるのでしょうか。

A 可能です。ただし，その場合，賃借人は賃料に加えて通常損耗の補修費用などを二重に負担することになるため，その負担が賃借人の想定範囲を超えるものとならないよう明確に取り決めをしておく必要があります。

詳しくはHP (<http://www.courts.go.jp/utsunomiya/>)をご覧ください。

(下野新聞 2月18日より)