

昨年六月に「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を公表して以来、貸主・借主・業者等々、関係方面からさまざまなご意見をいただいた。このなかで批判的なものをいくつか紹介したい。

貸主：ガイドラインの考え方自体は理解できるが、実態（修繕費用等、借主にやや過大の負担をさせてい



ガイドライン とその反響

村上 秀樹

た、あるいは最近では家賃がとれないという実態と思われる）との格差が大きい。

借主：ガイドラインがあっても、所詮、貸主や業者主導で契約の手続きが行われてしまうので、改善は期待できない。

業者：寝た子（主として借主のことと思

われる）を起こすことになって、かえってトラブルが増えるし、その未然防止のため、物件の確認を行うなど手続きで、業者の事務負担が増えるのではないか。

以上の内容からは、トラブルは回避したいが、従来のやり方を変えたり、めんどろな手続きを経るのはちよつと、という考え方が窺える。

☆ ☆ ☆

一方、昨年一月から制度が導入された少額訴訟については、東京簡裁において七か月間で七九五件の受付をし、そのうち約一九％にあたる一五一件が敷金返還請求事件となっており、この期間で最も多い事件となっている。ただし、判決が出されたものはわずか一六件と少なく、処理としては、和解（五七件）、訴え取下げ（二五件）が他の事件（賃金未払い等）に比べて多くなっている。訴訟が提起された結果、貸主・借主が話し合い、一定の解決が図られることが多いようである（判タ九八三号四頁）。

これをみた限りでは、最初から話し合いを行っていけば…と思えるような状況であ

るが、いわゆる泣き寝入りの防止・減少には多少なりとも寄与しているようである。

☆ ☆ ☆

不動産取引に限らず、トラブルの未然防止やその処理のため、様々な情報、制度の利用機会が与えられた結果、一時的にはトラブルが増えたり、煩わしいことが新たに生じてくるのは事実である。例えば、原状回復のガイドラインについていえば、貸主と借主の負担について、ある一定の線を引いたことで両者間に利益・不利益が当然に発生するし、少額訴訟についていえば、訴訟が提起されたことにより、貸主と借主の円滑な人間関係が損なわれることなどが考えられる。

しかし、このような事象は、本来の意味での「自己責任の社会」、「公平な社会」を実現するためには避けて通れないものなのかもしれない。

いずれにしろ、契約に係る者としては、こうしたリスクやコストの負担を覚悟して臨まなければならないということだろう。

（調査研究部調査課長）