

少額訴訟の概要と不動産紛争

小松 章 剛

一 はじめに

少額訴訟手続は、簡易裁判所で扱う訴訟の中でも、特に三十万円以下の金銭の支払を求める訴えについて、一般市民等が弁護士などの代理人を頼まなくても簡単に利用できるように簡略化した特別の訴訟手続である。分かり易く、使い勝手のよい民事訴訟の実現を目指して、平成八年の新民事訴訟法の目玉の一つとして創設され、平成十年一月一日から施行されている。不動産取引に関する紛争のうち、敷金や預り金、申込証拠金の返還、家賃の支払等に関するものは依然として件数も多く、すぐれて民事に係わるものであることから、都道府県の窓口などでもその取扱いに苦勞されているところである。この種の紛争は、係争金額があまり大きくない場合も多い

ので、少額訴訟による解決も有効な手段ではないかと考えられるが、意外に制度の概要や活用方法などが知られていない面があるので、本稿では、制度の概要と不動産紛争における活用について解説してみたい。

二 制度の概要・手続

最高裁判所事務総局の作成した「ご存じですか？簡易裁判所の少額訴訟」と題するリーフレットでは、少額訴訟の特徴として、

- ① 三十万円以下の金銭支払請求に限る
- ② 審理は原則一回、直ちに判決言渡し
- ③ 証拠書類や証人は、審理の日に調べられるものに限る
- ④ 分割払や支払猶予の判決もできる
- ⑤ 少額訴訟判決に対する不服は異議申立てに限る

などが挙げられている。

これらを少し詳しく解説すると、

- (1) 少額訴訟は、略式訴訟手続の一つであり、民事訴訟法（平成八年法律一〇九号。以下「法」という。）三六八条以下に規定されている。まず、少額訴訟の要件としては、三十万円以下の金銭の支払の請求を目的とする訴えに限り認められる（法三六八条）ということである。注意しなければならないのは、三十万円以下の金銭の支払の請求を目的とする訴えであるからといって、直ちに少額訴訟となるわけではなく、訴えの提起の際、少額訴訟による審理及び裁判を求める旨申述しなければならない（法三六八条二項）ことである。少額訴訟の提起に対して被告が、訴訟を通常の手続に移行させる旨申述したとき、及び裁判所が少額訴訟により審理・裁判をするのを相当でないと

認めたときは、訴訟は通常の手続に移行する(法三七三条)。

訴訟提起手続は、簡易裁判所に備え付けられている定型訴状用紙(資料一)に必要な事項を記入して窓口に出し、少額訴訟手続を求めることを書記官に告げることになる。この申述をするには、当該簡易裁判所に、その年に少額訴訟による審理及び裁判を求めた回数を届けなければならぬこととされている(法三六八条三項)。これは、

この手続が金融業による債権取立てのために占領されることのないよう、その提起に制限が設けられており、同一人が利用できる回数は、同一の簡易裁判所に年に十回までとされているからである(法三六八条一項ただし書。民事訴訟規則(以下「規則」という。)(二二三条)。訴訟提起の手続が終わると、裁判所から約一ヵ月後の日が裁判期日として指定される。このとき裁判所書記官から、少額訴訟による審理及び裁判の手続の内容を説明した書面(資料二)が交付される(規則二二三条一項)ので、それに従って必要な手続を進めればよい。申立手数料額は次表のとおりである。

なお、少額訴訟は、弁護士などの代理人を頼まなくても済むよう手続は簡略化され

ているが、弁護士による代理を禁止するものでないことは言うまでもない。

申立手数料額一覧表 (円)

訴 額	手数料
～5万	500
～10万	1,000
～15万	1,500
～20万	2,000
～25万	2,500
～30万	3,000

(2) 少額訴訟では、原則として一日で審理を終了し、判決が言い渡される(一期日審理の原則)。特別の事情のある場合を除き、最初の口頭弁論期日において、主張立証を尽くして審理を終了する(法三七〇条)。したがって、証拠調べも即時に取り調べられる証拠に限られ(法三七一一条)、証人が期日に出席できない場合、裁判所は電話方式(裁判所及び当事者双方と証人とが音声の送受信により同時通話する方法)等により証人を尋問することもできる(法三七二条三項)。ここでいう即時に取り調べられる証拠とは、例えば、当事者が当日(あるいは事前に)提出する契約書類、領収証、証拠写真などをいう。鑑定については意見が分かれるところであるが、鑑定人の選任や鑑定

の実施には時日を要することから、一般的には法三七一条の即時性の要件を欠くことになるであろう。

口頭弁論が終結すると、原則として直ちに(※)判決が言い渡される(法三七四条一項)。※「直ちに」とは、即日という意味であり、審理終結後、一時間程度の休廷時間を置いて言い渡されるのが通例である。言渡しは、裁判官が主文及び理由の要旨を告げて行われる。少額訴訟判決に対しては控訴は許されず(法三七七条)、ただ、判決書又はそれに代わる調書の送達を受けた日から二週間以内に、その判決をした裁判所に異議を申立てることができるのみである(法三七八条一項)。適法な異議の申立てがあつたときは、訴訟は、口頭弁論終結前の程度に復し、審理・裁判される(法三七九条一項)。この異議審において出される判決(「少額異議判決」という。)に対しては控訴することはできない(法三八〇条)。

裁判所の統計によると、少額訴訟事件の訴えの提起から判決までの平均期間は、平成一二年では、一・六月である。

少額訴訟判決の特色の一つは、請求を認容する場合、裁判所は、被告の資力その他の事情を考慮して特に必要があると認める

ときは、判決言渡しの日から三年を超えない範囲内で、分割払の定めをすることができ(法三七五条一項、二項)ことである。分割払を認めるのは、被告の現実の資力等を前提として被告の任意の履行が得やすいようにしたものであり、「特に必要があると認めるとき」とは、具体的事案の内容に即して、分割払等の方法で被告に支払を命ずることが、当事者間の公平の見地から相当であり、紛争の実質的解決につながると思えられる場合であるとされている。したがって、個別事案の判断においては、被告の収入や生活状況、他の債務の有無、原告の意向、原告の権利実現の切迫性等が総合的に考慮されることになる。いずれにしても、その判断は裁判所の裁量に委ねられるものである。

分割払の判決には、支払を怠った場合には期限の利益を失うこと、また、これと併せて、分割払を怠りなく履行したときは、訴え提起後の遅延損害金の支払義務を免除する旨を定めることができる(法三七五条一項、二項)。

特色のもう一つは、請求を認容する判決には必ず仮執行宣言が付けられること(法三七六条)である。仮執行宣言とは、未確

定の終局判決に執行力を付与する裁判をいい、判決の執行力が当該判決が確定するまで付与されないことに対する特則であり、確定まで長期間、権利が実現されないという不利益から勝訴者を保護するものである。仮執行宣言が付くことにより、相手方が判決に従わない場合には強制執行ができることになる。

(3) 少額訴訟には以上の他にも手続等に関する定めがある。反訴が禁止される(法三六九条)ことや、訴訟が少額訴訟として提起されたときであっても、被告が一定の申述をすれば訴訟は通常の手続に移行する(法三七三条)ことなどである。この申述は、被告が最初にすべき口頭弁論の期日において弁論をし、又はその期日が終了した後は、することができないこととされている(法三七三条一項ただし書)。

三 不動産紛争への活用

(1) 裁判所の統計によると、少額訴訟(新受)事件数は、制度導入後の平成一〇年には、八、三四八件であったものが、平成一二年には、一〇、〇二七件、平成一二年には、

一一、二八件と年を追って増えている。内容的には、平成一〇年に東京簡易裁判所管内で扱った事件についてみると、次表のようになり、敷金返還が最も多いことがわかる

		(件)
類	型	件数
敷金返還		268
交通事故		212
売買代金		183
賃料		175
請負代金		156
賃金支払		148
賃金		143
損害賠償		141
解雇手当		77
その他		324
合	計	1827

(2) 不動産紛争において、少額訴訟を活用しようとする場合、どのような点に留意すればよいのだろうか。

まず、紛争事案が少額訴訟に適しているものか否かを考えておく必要がある。少額訴訟に適しているものとは、係争金額が三十万円以下で法律的な争点が少なく、証拠や証人が整えやすいものであって、かつ、解決を急ぐものとみてよいだろう。不動産紛争でいえば、敷金、預り金、申込証拠金、手付金などの返還や、賃料の支払、用法を誤つ

たことによる設備機器の損害賠償事案などがそれに当たるであろう。

(3) 具体例をとった方が理解し易いので、敷金の返還を例にとってみよう。

借家人が賃貸借契約の終了後、敷金（四十五万円と仮定）の返還を家主に請求したところ、室内の汚れなどを補修するため四十万円を要したので、その分を差引いた残額五万円を返還する旨回答されたという事案において、借家人はどのように対処すればよいのだろうか。

① まず、家主からの請求書などを基に、賃貸借契約書の条項（特約も含む）に照らして相手方の言い分と自分の考え方を整理してみるのが重要である。当機構発行の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」などを参考に、請求内容について精査してみることである。その結果、補修費用の大部分は家主側が負担すべきものであり、借家人の負担すべき費用は十五万円程度と見積もったとしよう。この検討結果を家主に伝え、敷金の返還を求めたが、協議がまとまらなかったり、話し合いを拒否されたりした場合、紛争解決

の方法としては、調停など第三者に入ってもらい解決を図る方法と、裁判所による判断を求める方法が考えられる。

② 訴訟を起こすとすると、紛争の争点を整理した上で、まず決めなければならないのは、請求金額をどうするかである。請求の仕方としては、敷金から原状回復に要する費用として見積もった十五万円を差し引いた、残額三十万円の返還を求めるのが普通の方法であろう。訴額が三十万円以下であるので少額訴訟が選択できることになる。

③ 次に考えなければならないのは、証拠をどのように整えるかである。特に少額訴訟では、審理は原則として一日で終了することから、自己の主張を裁判官に十分理解してもらうとともに、相手方の反論をも想定して証拠を準備することが肝要である。この例でいえば、証拠としては、賃貸借契約書、敷金の預り証、建物入退去時の室内の写真などの資料が必要であろう。

④ 簡易裁判所に対する訴訟の提起は、口

頭ですることも可能であるが（法二七一条）裁判所には、定型訴状用紙（資料一）が備え付けられているので、必要事項を記入し、印紙を貼付して窓口に提出し、少額訴訟手続を求めることを書記官に告げればよい。請求内容（設例でいえば、敷金返還）については、訴状の「請求の趣旨」欄に記載し、「紛争の要点」欄に、敷金額等を記載するとともに、証拠となる賃貸借契約書、敷金の預り証、建物入退去時の室内の写真などの資料を添付すればよいであろう。

⑤ 訴状を提出すると、審理期日が決定・通知され、相手方（被告）からは、答弁書が提出され、これにより、請求の趣旨に対する答弁、紛争の要点（請求の原因）に対する認否・抗弁が明らかにされる。これらの書面を基に審理期日において、裁判が進められ判決がなされることになる。

⑥ 右の例は、借主（消費者）の側からの少額訴訟の提起であるが、貸主（事業者）の側からも活用が可能である。例としては、アパートを貸しているが、住人の一人が家賃（五万円と仮定）を五箇月分滞

納していて、催促をしても「払うつもりはある。もう少し待ってほしい。」と繰り返すだけで、一向に払う様子が見られず、話し合いでは解決の目途が立たない場合などが考えられる。通常、賃貸借契約書では、家賃を規定の期間以上支払わないと、不払の家賃と遅延損害金を請求でき、滞納が長期にわたるときは契約解除もできることとされている。相当の猶予期間を置いて催促しても解決できないのであれば、訴訟もやむを得ないであろう。この場合も手続等は、基本的には先の例と同じに考えてよいであろう。訴額は、家賃の滞納分である二十五万円とすればよいし、証拠としては、賃貸借契約書、家賃入金関係書類（家賃が口座振込みであれば、銀行の通帳（写し））などが必要となろう。

四 おわりに

平成十年に創設された少額訴訟は、司法当局の広報活動等の効果もあって、年々提起件数が増加しているようであり、国民の司法制度への関心は高まっている状況にある。政府の司法制度改革審議会においても、軽微な事

件を簡易迅速に解決することを目的とし、裁判所へのアクセスを一層容易にする観点から、簡易裁判所の事物管轄を定める訴額の上限（現行九十万円）及び少額訴訟の訴額の上限（現行三十万円）の引上げについて提言がなされている（平成一三年六月一二日）。

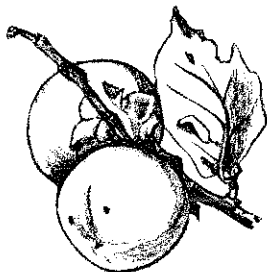
（調査研究部長）

参考文献：裁判所時報 第二二七三号・第二二

七七号・第二二九六号

「少額訴訟手続関係資料」法曹会

「新民事訴訟法」新堂幸司 弘文堂



【資料1】

訴 状

【事件名】

- ☐貸金 ☐売買代金 ☐請負代金 ☐敷金返還 ☐賃料 ☐賃金
☐解雇予告手当 ☐損害賠償（物損） ☐入会預託金返還
☐マンション管理費 ☐損害賠償（原状回復費用〔建物〕） ☐

請 求 事 件

☐少額訴訟による審理及び裁判を求めます。本年、私がこの裁判所において
 少額訴訟による審理及び裁判を求めるのは、 回目です。

平成 年 月 日

原 告

印

簡易裁判所 御中

収入印紙

受 付 印

訴 額 円
 手数料 円

印 紙	円	印
予納郵券	円	

当事者の表示

原告

住 所 〒

氏 名

TEL - - FAX - -

携帯電話 - -

原告に対する書類の送達は、次の場所に宛てて行ってください。

☐ 上記住所等

☐ 勤務先 住 所 〒

名 称

TEL

☐ その他の場所（原告との関係)

住 所 〒

TEL

原告に対する書類の送達は、次の人に宛てて行ってください（送達受取人）。

氏 名

被告

住 所 〒

氏 名

TEL - - FAX - -

携帯電話 - -

（勤務先） ☐ 次のとおり ☐ 不明

住 所 〒

名 称

TEL - -

(敷金返還)

請 求 の 趣 旨	
☐ 1	請求金 円
☐ 2	上記 1 の金額に対する ☐ 平成 年 月 日 ☐ 訴状送達の日翌日 から支払済みまで年 パーセントの割合による遅延損害金

紛 争 の 要 点		
1	賃 貸 借 契 約 日	平成 年 月 日
2	目的物件の表示	所在 名称 室番号
3	預 入 敷 金 額	金 円
4	賃 貸 借 終 了 日	平成 年 月 日
5	物 件 明 渡 の 日	平成 年 月 日
6	そ の 他	☐ 返還済みの金額 円 ☐ 敷金から控除を認める金額 円 ☐
7	添 付 書 類	☐ 賃貸借契約書 ☐ 重要事項説明書 ☐ 敷金の預り証 ☐ 建物（部屋）の間取図 ☐ 内容証明郵便と配達証明 ☐ 敷金の精算書 ☐ 振込金受取書 ☐ 建物（部屋）の明渡し時の室内の写真 ☐ 補修・クリーニング等の見積書と領収書 ☐

(賃 料)

請 求 の 趣 旨	
☐ 1	請求金 円
☐ 2	上記 1 の金額に対する ☐ 平成 年 月 日 ☐ 訴状送達の日翌日 から支払済みまで年 パーセントの割合による遅延損害金

紛 争 の 要 点		
1	賃 貸 借 契 約 日	平成 年 月 日
2	目 的 物 件 の 表 示	所在 名称 室番号
3	賃 料	月額金 円
4	管 理 費 共 益 費	☐ 管理費月額金 円 ☐ 共益費月額金 円
5	支 払 日	毎月 日 限り ☐ 前月 ☐ 当月 ☐ 翌月分払い
6	賃 貸 借 契 約 期 間	平成 年 月 日 から平成 年 月 日まで
7	未払賃料等の合計額	合計金 円 (平成 年 月 日 から平成 年 月 日まで)
8	そ の 他	
9	添 付 書 類	☐ 賃貸借契約書 ☐ 重要事項説明書 ☐ 賃料増額（減額）の 通知書 ☐ 家賃入金関係書類 ☐ 家賃支払の催告・契約解除の内容証明郵便と配達証明 ☐

【資料2】

民事訴訟規則 222 条 1 項の書面（最高裁民事局長通達による標準書式）

（原告用）

少額訴訟の手続について

少額訴訟は、特別な手続で、通常の手続と比べて、次のような特徴があります。

1.（一期日審理の原則）

裁判所は、あなたや相手方の言い分を聴いたり、証拠を調べたりして、なるべく 1 回の期日で審理を終えます。そのため、あなたの方で、訴状に書いたこと以外に、言いたいことがあれば、指定された期日までにすべての言い分を裁判所に説明できるように準備しておく必要があります。また、あなたの方で、調べてほしい証拠があれば、指定された期日までにすべての証拠を提出できるように準備しておく必要があります。

2.（証拠調べの制限）

この手続では、指定された期日に法廷ですぐに調べることができる証拠に限り、調べることができます。そのため、あなたの言い分を裏付けると考えられる書類等があれば、指定された期日に書類等そのものを持参する必要があります。また、あなたの言い分を証明してくれると考えられる人がいれば、あなたの方で、その人に指定された期日に裁判所に来てもらうようにする必要があります。

3.（判決による支払の猶予）

裁判所は、審理の結果、あなたの請求を認める判決をする場合であっても、相手方の経済状態その他の事情を考慮して、特に必要があると判断したときは、相手方に対し、判決言渡の日から 3 年以内の範囲で、支払期限の猶予をしたり、分割して支払うことを認めたり、さらに、裁判所があなたの訴状を受け付けた日の翌日以降に発生した遅延損害金の支払を免除したりすることがあります。

4.（判決に対する不服申立て）

少額訴訟の判決に対して不服がある場合には、地方裁判所への不服申立て（控訴）はできませんが、あなたが判決書又は判決の内容を記載した調書を受け取った日から 2 週間以内に、その判決をした簡易裁判所に書面で不服（異議）を申し立てることができます。

ただし、判決による支払猶予等の定め（例えば、分割払の条件）については、不服（異議）を申し立てることはできません。また、異議申立ての後に言い渡される判決に対しては、原則として、不服を申し立てることはできません。

5.（通常の手続への移行）

相手方から、通常の手続での審理を求める申出（通常移行の申述）があった場合には、1 から 4 までのような特徴のある少額訴訟の手続ではなく、通常の手続で審理されることになります。ただし、①最初の期日に相手方があなたの請求に対して言い分を述べた後、②最初の期日に相手方が言い分を述べなかった場合や相手方が最初の期日に欠席した場合において、その期日が終了した後は、相手方は、通常移行の申述をすることはできなくなります。

(被告用)

少額訴訟の手続について

少額訴訟は、30万円以下の金銭を巡る紛争についての特別な手続で、通常の手続と比べて、次のような特徴があります。

1. (一期日審理の原則)

裁判所は、あなたや相手方の言い分を聴いたり、証拠を調べたりして、なるべく1回の期日で審理を終えます。そのため、あなたの方で、言いたいことがあれば、指定された期日までにすべての言い分を裁判所に説明できるように準備しておく必要があります。また、あなたの方で、調べてほしい証拠があれば、指定された期日までにすべての証拠を提出できるように準備しておく必要があります。

2. (証拠調べの制限)

この手続では、指定された期日に法廷ですぐに調べることができる証拠に限り、調べることができます。そのため、あなたの言い分を裏付けると考えられる書類等があれば、指定された期日に書類等そのものを持参する必要があります。また、あなたの言い分を証明してくれると考えられる人がいれば、あなたの方で、その人に指定された期日に裁判所に来てもらうようにする必要があります。

3. (判決による支払の猶予)

裁判所は、審理の結果、相手方の請求を認める判決をする場合であっても、あなたの経済状態その他の事情を考慮して、特に必要があると判断したときは、あなたに対し、判決言渡の日から3年以内の範囲で、支払期限の猶予をしたり、分割して支払うことを認めたり、さらに、裁判所が訴状を受け付けた日の翌日以降に発生した遅延損害金の支払を免除したりすることがあります。

4. (判決に対する不服申立て)

少額訴訟の判決に対して不服がある場合には、地方裁判所への不服申立て(控訴)はできませんが、あなたが判決書又は判決の内容を記載した調書を受け取った日から2週間以内に、その判決をした簡易裁判所に書面で不服(異議)を申し立てることができます。

ただし、判決による支払猶予等の定め(例えば、分割払の条件)については、不服(異議)を申し立てることはできません。また、異議申立ての後に言い渡される判決に対しては、原則として、不服を申し立てることはできません。

5. (通常の手続への移行)

あなたが、この紛争を1から4までのような特徴のある少額訴訟の手続ではなく、通常の手続で審理することを希望する場合には、最初の期日までに書面で通常の手続での審理を求める申出(通常移行の申述)をするか、又は最初の期日に出頭して、申し出る必要があります。なお、①最初の期日にあなたが相手方の請求に対して言い分を述べた後、②最初の期日にあなたが言い分を述べなかった場合やあなたが最初の期日に欠席した場合において、その期日が終了した後は、通常移行の申述をすることはできなくなります。