

社会資本整備審議会住宅宅地分科会

民間賃貸住宅部会（第4回）

議事録

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会
民間賃貸住宅部会（第4回）

平成21年6月8日

【事務局】 それでは、お待たせいたしました。まだお見えでない委員の方も少しいらっしゃるかもしれませんが、定刻となりましたので、ただいまから第4回住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方におかれましては大変ご多忙のところご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

マスコミの方からカメラ撮りのご要望がございましたので入っていただいておりますが、事前をお願いしてございますけれども、カメラ撮りは議事に入る前までということでお願いいたします。

まず、本日お手元にお配りいたしております資料のご確認をお願いいたしますと思います。配付資料の一覧をごらんください。本日は資料1から資料3までございまして、資料1は部会名簿、資料2は後ほど事務局からご説明する「紛争の事後処理について」という資料でございます。資料3は今後の審議予定でございます。また別途、〇〇委員、〇〇委員から資料をご提出いただいております。またいつものように、参考資料ということで、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(改訂版)」というものを席にお配りさせていただきます。よろしゅうございますでしょうか。

ここでお願いでございますけれども、ご発言いただく場合には、目の前にございますマイクのスイッチをオンにいただきまして、ご発言が終わりましたらスイッチをオフにさせていただきますようお願い申し上げます。

本日ご出席いただいております委員、臨時委員の皆様方は定足数に達しておりますので、本部会が成立しておりますことを、まずもってご報告申し上げます。

それでは、カメラ撮りはここまでということでお願いいたしますので、撮影はご遠慮願います。

それでは、以後の議事進行につきましては部会長をお願いいたしますと存じます。部会長、どうぞよろしくをお願いいたします。

【部会長】 議事に入る前に、前回の審議事項の関連で、〇〇委員及び〇〇委員から資

料の提出がございます。〇〇委員はまだいらっしゃっていませんので、〇〇委員からご発言をお願いしたいと思います。

【委員】 お目通しいただいたらいいと思うんです。自分なりの稚拙な文章だと思っているので、意見書も提言書の区別もつかずに書いているレベルです。ざっと説明させていただくとしましたら、今まで、3回まででの、部分的ではございますが、現状と、そしてその中での悪質な滞納者の問題をどうしたらいいかということで、そういったことを少し書かせていただいております。

まずは、現状というものは、見てのとおり、明け渡しの執行までが10カ月以上の長期にわたる、そういった大きな危険負担はすべて家主さん、オーナーでやるというところから、未収賃料以外の費用はこういった形で、例えば着手金が数十万円、報酬も数十万円、そういったものが積み重なると50万円以上になるであろう。そしてまた、こういった背景から生まれた、家賃債務保証会社の強引な取り立ても1つの現状であろう。3つ目としては、悪質な滞納者の存在が与える影響、そういった面で現状を書かせていただいております。〇〇先生の中にもあるんですけども、その解決には、法律が現実についてきておらず、市場の活性化の妨げになっているのではないかと提案させていただいております。

第2は、悪質滞納者の排除につきましては、常習者を排除して初めから貸さないこと、そのためには悪質滞納者をデータベース化する、そういったものを公開するということが効果的ではないか。そのためには個人情報保護に関する法律などを改正しなければならないのではないかと。また1つには、話題には挙がっておりませんでしたけれども、暴力団員の排除というものも、警察庁のデータを業者の問い合わせに公開を認めることがよいのではないかと考えております。このデータベースの公開については、こういうふうに簡単に書いておりますけれども、ほんとうにぜひともこれは取り入れていただく。

3番目は根本的な解決法。このことにつきましては、私自身は若干疑問に思う点もあるんですけども、公正証書に建物明け渡しに関しての執行力を認めるというものです。この私自身の疑問というのは、ワンルームマンションなどの小さな契約に煩雑な公正証書の作成は非現実的な面があると思います。これらにつきましては法務省の了解までには多くのハードルが予測されます。しかし、既に定期建物賃貸借契約などは場合により利用されていることから、できない問題ではないのではないかと気がいたします。

第4は裁判制度の改善です。これにつきましては、やはりあまりにも長くかかり過ぎる。これをできるだけ早くするためには、明け渡し専門部のようなものを裁判所につくられて

かどうか。既に産業界からは、そういった特許などの知的財産専門部などが設置されていると聞いております。

そして審理は早くすること。そして判決には、これにつきましては専門的なことで、私もよくわからない部分ですけれども、仮執行宣言を付して、賃借人が控訴をしても強制執行できることなどが挙げられております。また、賃借人が夜逃げした場合などは、その財産を放棄しているということですので、無条件での公示送達の設定や即日判決の言い渡しなどが早くする方法ではないかと提案しております。

第5は強制執行制度の改善です。明け渡しの強制執行には、特別な場合を除いては、明け渡しの催告を不要とする。そうすれば1カ月弱の期間が短縮できるのではないかと。(2)は、民事執行法における「動産に対する強制執行」に特則を設けて、即日競売を原則化する。これは、現在の実務では、催告の約1カ月ぐらい倉庫に保管をした後、廃棄するという方法をとっております。これで数十万円カットされるのではないかとということになります。

(3)は、執行官を増員することによって、作業員を減らし、費用の軽減を図る。これはちょっとわかりにくいところでしょうけれども、執行官が忙しいので、一、二時間で執行しなければならないということで、そのために執行屋さんが作業員を10名ぐらい増やしながら作業していく。これは1人2万円ぐらいの日当がかかりますので、このあたりはお金が非常にかかる場所ですから、執行官を増やせば、1日か半日ぐらいの時間をとっていただければ、それで解決するのではないかとということになります。

以上の提案が実現すれば、要するに追い出し屋の必要性も減少して、また悪質滞納者の排除は良好な賃貸市場のより一層の活性化が期待できるというふうに締めております。

いずれにしましても、この意見書は、家賃滞納者を対象とした建物明け渡しに関することを主としておりまして、ほかの多くのトラブルは、家賃債務保証会社の許認可制や賃貸管理業法の制定が一日も早く実現することにより減少するものと私自身は確信しております。

なおこの意見書は、私の個人的意見というふうにしておいてください。よろしくお願ひします。

【部会長】 ありがとうございます。

〇〇委員からのご説明につきまして、何かご意見、ご質問がありましたら、よろしくお願ひします。

よろしいでしょうか。ありがとうございます。

それでは議事に入らせていただきます。紛争の事後処理についてということで、事務局からご説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、資料2に基づいて説明をさせていただきたいと思います。ただその前に1点訂正がございます、〇〇委員提出資料で、右上の出典でございますが、「週刊住宅新聞」の本日付でございます、「週間」の「間」の字が間違えておまして、「刊行する」、「発刊する」の「刊」の字でございます。申しわけございません。ネットに掲載する際には、訂正の上、掲載したいと思っております。申しわけございません。

それでは資料2をごらんいただきたいと思います。1枚おめくりいただきまして、本日は紛争の事後処理ということで、1番目が第三者による紛争の解決について、大きく2つ目が損失・負担等を防止またはカバーする仕組みということについてご議論いただきたいと思います。

もう一枚めくっていただきまして、第三者による紛争の解決ということでございますが、3ページでございます。これは1回目にもおつけしましたが、国民生活センターで集計されております相談件数でございます、賃貸アパート・マンションに関する相談件数はずっと増えてきておまして、ただ、ここ数年は横ばい傾向かなと思っております。そのうち大きなものは、敷金・保証金の返還に関するものが大きな割合を占めているところでございます。

4ページは日管協のほうの相談件数でございますが、やはり原状回復のあたりが一番大きくなっているところでございます。

次、5ページでございます。これは、賃貸住宅に関するトラブル・紛争が発生した場合に、どういう解決手段、相談窓口があるかということでございますが、訴訟でありますとか、少額訴訟も一部使われております。または民事調停、仲裁手続、法テラス、各弁護士会さんのほうでやられている法律相談センター等、または司法書士会さんのほうでも同じようなことをやられておりますし、認証ADRということで、そういう認証を受けたADR機関もございますし、適格消費者団体というものも最近出てきております。また後ほど説明しますが、国民生活センターも、相談に加えましてADR業務を今年4月から開始されたということでございます。あと公共団体の消費生活センター、住宅部局、宅建部局等もそういう相談にのっておりますし、関係団体ということで、日管協等、各団体においても相談窓口を設けられているところでございます。

6 ページ以下は、まず少額訴訟の件数、60万円以下の訴訟につきまして、おおむね1日で判決が出るということで、少額の賃貸住宅関係の紛争への活用が期待されているわけですが、近年、全体としてはやや横ばい減少ぎみでございます。うち賃貸住宅の件数はわからないんですが、きっと「その他」の中に入っているものと思われま

す。また7ページでございますが、認証紛争解決事業者でございます、現在30団体ございます。黄色をつけておりますのは民事等と書いてございまして、賃貸住宅関係の紛争を扱われるのではないかと推測されるところに色をつけているところでございます。

また8ページでございますが、適格消費者団体、徐々に増えてきているんですが、まだ7団体しかないという状況でございます。

9ページ、10ページでございますが、国民生活センターの法律が改正されまして、今年4月からADR業務を始められるということでございまして、9ページでございますが、赤印のところ、重要消費者紛争について、国民生活センターの紛争解決委員会で取り扱われるということのようでございます。

10ページでございますが、重要消費者紛争というものはどういうものかということでございます。内閣府令のほうで3つの類型がございまして、その中の一番左の、同種の被害が相当多数に及び、または及ぶおそれがある消費者紛争ということで、その中で、下のほう、(3)でございますが、事業者等が定めた約款等の契約条項に関して云々ということでございまして、国民生活センターさんの資料を見ますと、その中に、賃貸住宅における退去時の原状回復義務に関する規定に関する紛争なども含まれ得る可能性があるということでございます。

11ページでございますが、これは平成20年にアンケートをしたものでございまして、入居者による過失等による修繕が発生する多い箇所ということで、通常の損耗、経年変化等であれば、これは基本的に家主さんの負担ということで、過失等による修繕ということで、これは入居者負担になるような修繕ということですが、どこで発生するかといいますと、やはり壁クロス、クッションフロア、畳の表がえ、ふすま、あとルームクリーニングというあたりが発生箇所としては多いというものでございます。

あと12ページでございますが、ペットやたばこのにおいに関するトラブルがあるかと聞きますと、「たまにある」というところで、不動産業者では「よくある」を含めると半分以上、家主さんは「よくある」、「たまにある」を含めると3割ぐらいということでございます。

13ページ、14ページでございますが、具体的にどういうところで相談業務が多いとか、紛争になりそうかというところでございますが、これは日管協さんへの相談事例の中から幾つか抜粋したものでございますが、ルームクリーニングにつきましては、借借人の負担とするという記載が契約書にある例が多いんですが、借借人からルームクリーニング費を負担する義務はないのではないかという主張をされる。

壁クロスの張りかえであれば、汚れてはいないけれどもペットのにおいがするというところで張りかえ費用を請求されるということ。次は、入居中から結露がひどく、かびにより黒ずんでいるクロスの張りかえ費用を請求された。入居者からすれば、そもそも結露が出るところに構造上の問題があるのではないかという主張だろうと思います。または、エアコンの取り付け跡を理由にクロスの全面張りかえ費用を請求されたとか、クロスの一部を傷つただけなんですけど、同じクロスが廃番でないのに、全面の張りかえ費用を請求されたというものもありますし、8年9カ月入居して、クロスの張りかえ費用ということで、もう残存価値がないのではないかということで、残存価値以上に負担するのは納得がいかないというものもございます。

次でございますが、クッションフロア、カーペット、フローリング等の関係でございますけれども、地震で置物が落ちた際にできた傷の修繕費を払う必要があるのかどうかという話。目視ではほとんどわからないような床のへこみについて負担を求められたという話。または家主さんのほうから、入居者が部屋をごみだらけにしまして、フローリングにかびまで生えていたということで、フローリングは新品ではないが、その全額請求をできるかという話。洗濯機の下に防水パンを置いていなかったために床が傷んだということで、全面張りかえを請求されているという話。

ふすまにつきましては、ふすまを1枚破ったが、他の3枚分の張りかえ費用も請求されたとか、かぎのシリンダー交換ですが、シリンダー交換費用を負担したが、次の入居者のための費用を負担しなければならないということで納得できないという話。

その他ということですが、ペットが傷つけたドア自体の交換費用を請求されたとか、掛け時計を壁に掛けた際のくぎ穴の補修費用を請求されたとか、ペット可の特約があるんですが、ペットの爪跡部分を全額借借人負担で請求したところ拒否されたとか、ペット不可の物件でペットを飼っていたときの負担割合はどうかとか、立ち会いのときの負担箇所と明細が異なるとか、また、脱衣所、トイレの床が抜け落ちて、壁は水を吸ってはがれ落ちて黒かびになっている。原因はふろ場のタイル割れで床下に水が流れ込んでいたよ

うですが、2年前から異状があったが、借り主から連絡がなかったので、異状を知りながら連絡しなかった借り主の責任を問えるかとか、また敷金の返還につきまして、6カ月過ぎても返還されないというものから、逆に、5年前に退去した入居者から返還請求が来たと、いろいろあるようでございます。

15ページでございますが、そういう原状回復とか、敷金返還をめぐるトラブルの処理方法ですけれども、不動産業者、家主、入居者、皆さんがまず話し合いの解決に努めるという方が多いということでございます。入居者を見ますと、国民生活センター、消費生活センター、また自治体の関係部署に相談されるという方が多い。不動産業者、家主さんを見ますと、弁護士会、法律事務所に相談でありますとか、あとは少額訴訟というのは、不動産業者、家主、入居者それぞれについて一定数見られるというところでございます。

16ページでございますが、そのうちの少額訴訟について聞いたものでございまして、不動産業者、家主につきましては、過去1年間の件数ということで、一、二件というあたりが若干あるかなと。入居者につきましては、これは欄外にありますが、話し合いで解決がつかなかったようなトラブルの経験がある11件が対象でございますので、サンプルが少ないということに留意いただきたいと思います。

17ページでございますが、その際の少額訴訟の原告はどなたでしたかということで、借り主・貸し主ということで、それぞれどちらからも訴訟を起こされているのではないかと思います。

18ページでございますが、少額訴訟の訴えの金額、これは家賃の月額換算で聞いておりますが、おおむね9割ぐらいは家賃3カ月分以内の争いなのかなということがわかると思います。

19ページでございますが、少額訴訟の結果です。貸し主・借り主勝訴それぞれあるわけですが、一番多いのは和解ということで、4分の1ぐらいは和解という結果になっています。

20ページは、続きまして、そういうトラブルを処理する公的機関の必要性ということで、あったほうがいいかということをお聞きすると、「あった方がいい」という答えがおおむねすべて、不動産業者、家主、入居者について半分ぐらいは「あった方がいい」と。「どちらかというとなった方がいい」を加えらるともっと多くなりますし、入居者については9割ぐらになるということでございます。

21ページでございますが、公的機関を利用するときの手数料として払う金額はどれぐ

らいが妥当かということをお聞きしますと、3,000円から5,000円というあたりが多くなっているという状況でございます。入居者については1,000円が一番多くなっているということでございます。

22ページでございますが、今、住宅性能表示制度による住宅の紛争処理の仕組みというものがございます。これをご紹介しましたのは、要は住宅専門のそういう紛争処理機関としてこういう例があるということございまして、これは、指定住宅紛争処理機関ということで単位弁護士会がなっているわけでございますが、住宅の品確法に基づきます建設の住宅性能評価を受けた住宅について、このような仕組みができていたということでございまして、紛争の当事者、これは売り主・買い主両方あるわけですが、が申請をしてということで、申請料が1万円という低額に抑えられているということでございます。

23ページが、どれぐらい使われているかということでございますが、右側に、対象となり得る建設住宅性能評価書、交付の戸数を書いております。また紛争処理件数でございますが、調停が多くなっておりまして、申請のところを見ますと、累計で154、毎年の件数を見ますとおおむね30件程度の申請があるのかなと思います。

続いて24ページでございますが、現状の課題と検討の方向性ということで、以上のような状況を踏まえますと、現状の課題としてはこのように整理できるのではないかと考えているところでございます。認証のADRとか、国民生活センターさんのADR制度というものも開始されたところではございますが、賃貸借契約をめぐる紛争は件数が多いということ、地域を問わず全国あまねく起こり得るものであるということ、その法律問題の中でも借地借家法というところに特有の法制度の問題が多いということ、その原状回復になりますと、その設備等に関する知識も必要であるということ、また比較的少額紛争が多いということ、公的な紛争処理機関へのニーズが高いということをかんがみますと、現在の紛争処理の仕組みだけでは必ずしも十分ではないのではないかとというのが問題意識ございまして、検討の方向性としましては、原状回復や敷金返還等に代表される賃貸住宅に関する紛争というのは、そういう専門性も高いことから、賃貸住宅に関する独自の紛争処理機関が必要ではないかということが1点。

もう一つは、地域を問わずに起こり得るということ、比較的少額な紛争が多いということで、低コストで利用可能なものにするということ、また全国をカバーするということを考えますと、公的な機関として設ける必要があるのではないかとというのが我々の提示でございます。

続いて25ページでございますが、ただこのような新たな紛争処理機関に関しては、次のような点について検討がさらに必要ではないかということを書いております。まず対象とする紛争の範囲でございますが、すべての民間賃貸住宅を対象とするのかということで、その場合、紛争処理機関の処理能力上の問題もあるのではないかと。

例えば第2回部会において検討しました原状回復などの契約内容についての情報提供・評価がなされている民間賃貸住宅を対象とすることも考えられるのではないかと。その場合、契約内容が明確になっているということから、事実関係の確認も比較的容易で、迅速かつ低コストでの処理が可能になるのではないかと。

また取り扱う紛争については、トラブルの多い原状回復、敷金返還、また前回の滞納明け渡しの議論にもありましたような、そういう明け渡しの問題に限定するのか、またはそういう賃料の増減請求でありますとか、生活するのに違反する迷惑行為のような問題まで含めるのかということが問題としてあろうかと思っております。こういう点につきまして、処理能力との関係も含めた検討が必要だろうと思っております。

また費用についてですが、低コストでの利用可能とするためには、新たな紛争処理機関の運営費用を賄うための財源の確保についても検討が必要ではないかということを書いているところでございます。

続きまして、損失・負担等防止またはカバーする仕組みということでございますが、まず27ページでございます。これは、入居者の過失等による修繕の発生割合ということでして、先ほどと同様、過失等ということで、大家さんではなくて入居者の負担になるような修繕が発生する割合ということでございますが、左のほう、1割、2割という方が多いんですが、7割以上、ほぼ毎回という方もそれなりにいらっしゃる。右側、入居者のほうで、特約以外でそういう傷や汚れの責任があるということで修繕費を求められたことがあるかということで、「払ったことがある」と「求められたが払わなかった」をあわせると4分の1ぐらいはあるということでございます。

28ページは、その際の金額は幾らでしたかということでして、まずこれは単身用ですが、ただ入居者は単身用と世帯用を分けておりませんので、両方を含めた数字でございます。おおむね10万円以下のところがほとんどなのかなということがうかがえると思っております。29ページは世帯用でございますが、若干単身用よりは上のほうに分布しているんですが、それでも10万円以下のところがほとんどだろうということでございます。

次、30ページでございますが、これは、入居者の過失等による修繕が発生することが

多い箇所ということで、これは先ほどの資料と同じでございますが、壁クロス、クッションフロア、畳、ふすま、ルームクリーニングというあたりが多いということでございます。

31ページでございますが、これは、壁に穴をあけるなど、明らかな借り主責任で賃貸物件に大きな損害が生じた例ということで、故意・重過失というものに近い類型のものかなと思っておりますが、不動産業者さんに聞きますと、「よくある」、「たまにある」というところで50%を超えておりますし、家主さんのところも3割程度あると。入居者の方については、そういうことを求められたことがあるというのは1%程度でございます。

32ページは、こういうことを踏まえて、原状回復に関する保証制度の必要性について聞いております。そこに※がついておりますが、設問は、借り主さんが保証会社に保証料を払って原状回復に必要な費用をその会社が負担する制度があったらどうかということです。不動産業者、家主さん、入居者を含めて、「思う」と「ある程度思う」を含めると、いずれも過半数以上になるという結果が出ております。

続いて33ページでございますが、保証制度が必要だと思う理由ということで、どの方を見ましても、一番多いのは一番上の「退去時のトラブルを心配しなくてすむから」というものが多くなっております。あと、保証会社が適切に判定して、原状回復費用の支払いの基準が明確になるからというものもそれなりに多いということでございます。

続いて34ページですが、これは保証で支払われる金額です。支払う保証料ではなくて、払ってもらおうほうの金額ですが、妥当額はということで、先ほどのアンケート結果と大体似ているんですが、10万円以下のところが多い、せいぜい20万円以下のところまであればいいという方が多いということでございます。

続いて35ページですが、借り主が払う保証料が幾らかといたしますと、入居者のほうがやはり下のほうに若干分布するんですが、不動産業者、家主、入居者を含めて、3万円以下というあたりが皆さんが思っている金額ということのようです。

36ページは、保証制度が必要でないとか、わからないという方に、その理由を聞いたものでございますが、家主さん、不動産業者さんは「今のやり方で問題がないから」というのが多くて、「判定がまちまちになるおそれがあるから」というのが次に多いわけですが、入居者の方については、「きれいに使えば修繕費用は発生しないから」というのと、「判定がまちまちになるおそれがある」というのが同じぐらいになっているところがございます。

続いて37ページでございますが、現行、その原状回復について、これに類する制度が

あるかということですが、1つは、前回は議論いたしました家賃債務保証業務の実態調査において契約書を提出していただいたのが37社あるわけですが、契約書を見ますと、16社において、賃借人の債務となる原状回復費用を保証対象にしているという実態がございました。中段は、保証の対象となる原状回復費用はどういうものですかということで、「国交省または東京都のガイドラインに準拠して賃借人が負担する」というものとか、②ですが、そのうち賃借人の故意・重過失は除きますというものもありました。③は経年変化部分の復旧に要する部分を除くというもので、気持ちとしてはガイドラインに準拠というものに近いのではないかと考えております。④は、ただ原状回復費用のみ、それ以上細かいことは書いていないというものでございます。

次に、保証の対象となるか否かということについてだれが判断するかということですが、保証会社が判断するとしているものもありますし、賃借人が認めたものに限るとか、または③賃貸人と賃借人が合意したものに限るというものもありますし、特段の規定がないものもございました。

次に38ページですが、そういう家賃債務保証契約において、原状回復費用も保証対象としている10社につきましてアンケートしたところです。1つ目の口ですが、要は保証する原状回復の範囲について賃貸人、賃借人なり保証会社の間で意見が相違することがあるかとお聞きしますと、10社中5社が意見が相違することがあるということでして、その意見の相違がどの程度の割合で発生するかということに関しましては、10%が2社、20%、30%、100%と答えられた会社もあったということでございます。

続いて39ページでございますが、今のが原状回復の話でございまして、次は滞納ですね。滞納があった場合の、その損失をカバーする仕組みも要るのではないかと考えてございます。ただ、家賃債務保証業務におきまして、実際そのあたりは相当程度カバーしているのではないかとと思うわけですが、実際にその家賃債務保証業務の保証範囲について、改めて先ほどの37社の契約書を見てもみますと、どういう範囲を保証するかということですが、まずは当然家賃、共益費、駐車場料金などの社も対象にしていると。その上で、契約解除後の明け渡し債務不履行により生じた賃料等相当損害金を保証しますと明記してあるものが27社。明け渡し訴訟、その他法的手続に要する費用（弁護士費用を含む）というものが30社。ただ、これはあくまで家賃債務保証で、最終的に入居者の債務になったものが払われなかった場合に保証するというものでございますので、そうならなかったものまで含めた弁護士費用をすべて払ってくれるということではないと思います。あと残置

物の処理費用が13社。

ただし、その訴訟費用に関しては、高額になる場合もあるからかもしれませんが、保証会社の承諾を得て支出したものに限るとか、判断を要するとしているものが30社中24社あったということでございます。

あと保証限度額につきまして、家賃何カ月分かといいますと、短いものは賃料の3カ月分というものから72月分、さらに明け渡し完了まで無制限というものもございました。具体的には10月、24月、48月あたりの例が多かったです。またこの限度額には訴訟費用を含まないというものが多かったということでございます。

続きまして、次は40ページですが、これは、入居者の方が死亡とか行方不明になった場合の残置物の処理などについてのトラブルも多いということで、どういうトラブルがありましたかということですが、不動産業者、家主に聞いているので、特にトラブルになったことはないというのが8割ぐらいあるわけですが、多いのは、原状回復費用の負担割合でありますとか、保管・処分費用をだれが支払うか、あと若干、葬儀代のトラブルとか、そういうものが起きているということでございます。

続いて41ページでございますが、これは以前も一度ご紹介させていただいたところでございますけれども、東京都あんしん入居制度というものがございまして、財団法人の東京都防災・建築まちづくりセンターで実施されているわけですが、A、B、Cとあります。Aは見守りサービスなので直接関係ないんですが、B、Cということで、葬儀の実施、残存家財の片づけをやっていただけるということで、右のほうにコースごとの料金がありますが、7の「残存家財の片付け」だけですと25万円、6の「葬儀の実施」ですと40万5,000円、B、Cを組み合わせたコースの5ですと55万円というような金額でございます。下のほうが年度別の契約実績でございまして、今までの累計で二百数十件、特にコース5の利用が多いようでございます。このような制度もあるということでございます。

42ページでございます。以上の状況を踏まえた現状の課題と検討の方向性でございますが、まず原状回復に関する保証制度のニーズが一定程度存在する。しかし現時点におきましては、家賃債務保証契約において原状回復費用も対象となっている例があるものの、必ずしもニーズにこたえるような保証とか保険という仕組みが十分に提供されていないのではないかと。また原状回復費用も対象としている例でも、賃貸人と借入人のいずれが負担すべき費用かという点については判断が難しいということが実態としてあると。

滞納につきましては、家賃債務保証サービスが相当程度普及してきているわけですが、

保証内容は先ほど見たように各社さまざまです、滞納が発生した場合の貸貸人のニーズに十分こたえるものとなっていない例もあるのではないかと。また高齢の入居者等が死亡された場合につきましても、現時点においては貸貸人の負担等をカバーする仕組みは十分に存在しないのではないかとということでございます。

43ページでございますが、それを踏まえた検討の方向性と、検討に当たっての課題でございます。アンケート調査を見ましても、少額で低負担の保証制度は一定のニーズがあると。また原状回復についても、保証や保険につきましても貸貸人・借借人の双方にとって利点があるのではないかと。第三者、そういう会社が査定することで公平な判断ができる。借借人にとっては、保証料ないし保険料の支払いだけで済み、予期しないような修繕費用の請求を免れる。貸貸人にとっても借借人との交渉を行う必要がなくなるという利点があるのではないかと。

このため、原状回復に関する保証や保険について詳細なニーズの把握でありますとか、原状回復をめぐる実態の詳細な把握、その他の課題ということですが、そういう借り主のモラルハザードの問題でありますとか、今、実際に原状回復費用に充てられております敷金との関係がどうなるのかということ、またそういう査定のコストの問題等につきましても、引き続き整理等を行っていく必要があるのではないかとということですが。また、第2回の部会において議論しました原状回復ガイドラインの客観化といいますのは、この保証や保険制度の前提としても必要なものだろうと考えているところでございます。

44ページでございますが、これは、滞納でありますとか、先ほどの死亡された場合の保険・保証ということですが、これにつきましても、引き続きニーズの把握とか、実態の把握、その他の課題、滞納に関する、そういう保証会社・保険会社の審査能力の問題などの整理を引き続き行っていく必要があるのではないかと考えているところでございます。

資料の説明は以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。

それでは、ただいまの説明につきましてご意見、ご質問がございましたら、よろしくお願いたします。何かございませんでしょうか。

【委員】 この前、第3回は欠席いたしまして、議事録を拝見しました。我々はどうしても消費者のほうの苦情を聞いているので反対側にも随分言いたいことがあるんだと感じました。視座の違いというか、5月30日が消費者の日ですが、その前日、29日に消費者庁法案が成立したというときに、こういう消費者の方を向いていない議論もあるんだ

など思った次第であります。ADRを作ろうと国交省の方針としてはそちらのほうに向いているようではありますが、私もADRというのは、コストの面もいろいろあると思いますけれども、基本的に賛成です。

司法制度改革審議会の意見が平成13年6月12日に出て、ADRが国民にとって裁判と並ぶ魅力的な選択肢という形で書いてありましたけれども、裁判が果たして国民にとって魅力的な選択肢なのかなと、疑問に思ったことがあります。国民生活センターにもADRということできちんと法律でうたわれるようになりました。今度金融庁のほうでも、その法案が、今、参議院のほうに送付されているところだと思いますが、金融庁にもある。国交省でもある。その省庁そのものが直接行うというのは若干問題があるのではないかと思います。いろいろなところでADRがある。特にこれは、金額がものすごく低い、少額も少額ということなので、裁判にはとてもなじまないだろうということもあって、そちらの方向は賛成ということになります。

ご説明の後半のほうでちょっと疑問だと思うのは、こういう小さい金額のものというのは、これは保険会社の方々が専門だと思いますけれども、保険としてそもそも成り立つものなのかなと思ったのが素人としての疑問であります。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。最後の点はいかがでしょうか。

【事務局】 おっしゃるところも、今後の検討課題で査定コストと書いてありましたように、実際、退去すると毎回査定に行くようなことも発生するかもしれません。それは人件費等もありますので、そういうところも含めて、実際、保険として、先ほど保険料は低額だという方が多いし、ただ支払う額もそんなに高くない、そういうところで保険としてうまく制度設計できるかどうかということも含めて、これからまだまだ検討していかなければいけないかなと。ただ、ニーズはあるし、そういうことでうまくトラブルが解決していくのではないかという期待も持っているところでございます。

【部会長】 ありがとうございます。

ほかに何かございますでしょうか。どうぞ。

【委員】 前半の公的な第三者機関を設けるべきという議論ですけれども、後半は保険会社をもう少し関与させたほうがいいというふうに理解しているんですが、基本的に貸し主か借り主、保険料をどちらが負担するかについては、経済学的に考えると、実はどちらでもいいということになります。

ただ問題なのは、借り主のほうに明確に過失があるということがはっきりする場合には、自動車の保険や何かであるように、過失相殺というんですか、その過失があった責任者に負担を求めるといふことにすべきではないかと思ひます。そうすると、要するに社会的に見てこういうトラブルや住宅のサービスが毀損したときの、それを未然に予防できる cheapest cost avoider という概念があります。最安価損害回避者、つまりどっちか、貸し手が努力したほうが住宅サービスを良好に保てるのか、あるいは借り主が注意したほうが住宅のサービスを良好に保つかという議論で言ふと、大体借り主が十分な注意を払わなかつたために起こり得ることもかなりあるわけですから、やっぱり借り主が注意したほうがコストが安くて済むわけですね。

貸し主はそれをずっとモニターするわけにはいかないわけですね。つまり、借り主に一々注意して、こんなことをやつてはいけなひ、あんなことをやつてはいけなひ、夜中に酔っぱらいを連れてきて大騒ぎをしてはいけなひとか、そういうことを一々家主が借り主に対して注意するとなると、面倒くさいし、とんでもないことなわけですね。それよりは借り主が未然に事故を防止する努力をしていたほうが社会的な費用は安くなる。それはそういう意味で、最安価損害回避者というのは借り主だろうと。

そうすると、借り主に過失があつたとはっきり認定できる場合には、その保険金の中から過失の部分を減じて借り主に負担を求めるといふことが必要になつてくるのではないかと思ひます。そうしないとモラルハザードの問題が起こりますので、そういう意味で、保険会社を十分にかませて、それで保険会社が profitable になるような形でインセンティブづけられれば制度としてはうまくいくのではないかと。

そうすると、前半部分の第三者の制度的な機関の必要性といふのは相対的に薄れてくるのではないかと。つまり民間の保険会社に任せればかなりの部分はうまくいくのではないかと。というのが、ちょっと楽観的過ぎるかもしれませんが、私はそういうふうにおもひます。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

どうぞ。

【委員】 今の〇〇先生のご発言に、基本的に私も共感するところがありまして、公的な紛争解決機関の設置に関する問題ですけれども、それを考える前提として、果たしてこの機関が果たすべき中心的機能は何かといふことを考えてみると、例えば1つとしては、

ガイドラインも含めて、借借人・貸貸人間の、その権利・義務のルールがどうなっているのか、そういうことについて、紛争が起こったときに、かんで含めるように説明するということが役割なのか、それとも、先ほど出てきた不良借借人に対する対処ということが役割なのか、あるいは、どちらかに過失があったのかという、その過失の認定についての判断が中心の役割かと。

そういうことを考えてみますと、おそらく先ほどの紛争事例の実態から見ると、3番目のものといえますか、どちらに責任があったのかということについて、一個一個の問題は非常に少額でありますけれども、どちらも負担したくないというところで大きな紛争解決コストがかかっていると。

他方、権利・義務の実態ルールに関しては、ガイドラインなどもかなり充実してきていますし、あるいは不良借借人の解決手続については別途考えるべき問題というふうに考えますと、やはりその最後の問題が中心に仮になるとしますと、先ほど〇〇先生がおっしゃったように、保証とか保険の制度によってどれだけカバーができるのかということが、機能的な分担関係といえますか、紛争解決機関でやるべきことなのか、それとも保証とか保険制度の運用によってそれがかなり回避できることなのか、それを十分検討した上で、それでもその紛争解決機関が必要かどうかということを考えていく必要があるのではないかと。

今、〇〇先生からご説明がありましたように、保険制度のルールを充実させていって、今ありました問題も、おそらくその保険者の代位によって、過失のある例えば借り主に対しては賠償請求をしていくということによって解決可能だと思いますし、その上で、少額訴訟の制度とか、その他の紛争解決機関でかなりオーバーラップするような紛争解決制度が存在しているようですので、それとの関係を考えた上で、それでも必要かどうかという検討が必要かと思います。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

【委員】 今の両先生のご意見に基本的に賛成ですが、保険制度でできるのであれば、やったほうが良いと思っております。ただ、その前提としては、まず基準が客観的でないと、基準に対する具体的事例の当てはめ作業ができないと思いますので、まず基準を客観化することがどうしても必要になってくると思います。

この基準が客観化できれば紛争解決機関というものも機能してくると思うんですが、問

題は、その基準を客観化するまでの間、しばらく時間がかかると思いますので、それまでの間は現状の紛争解決ということのある程度使っていかなければいけないだろうと思います。

したがって、時間的に、最終的には基準を客観化して保険等の制度でやるべきだと思いますが、そこに行くまでの間、紛争解決ということ、目の前にある問題ですから、それはそれでやらなければいけないだろうと思っております。そのときに、きのうの日経新聞にも、こちらの審議会ですという方向で考えるということが載っておりましたから、紛争解決機関ということを考えるときの問題点について意見を申し上げます。

まず担当者の能力の問題、専門性が高いことが必要だという問題があるんですが、そのとおりだと思います。紛争解決機関で弁護士会等に任せられた場合、それで直ちに解決できるかということ、極めて疑問です。果たしてそれだけの能力があるか、人員がいるか、知識があるか、極めて疑問です。

特に原状回復等の問題につきましては、非常に専門性が高く、弁護士だからといって知識があるとは限りません。例えばルームクリーニングと一言で言いますが、やっている業者さんによって、その内容は千差万別です。言葉の意味からしますと、我々の感覚では、単に掃除機をかけたり、何かでふいたりするというイメージを持っておりますが、多くのルームクリーニングをやっている方の話をいろいろ聞いてみますと、例えば床にある程度へこみができたり、壁や何かにへこみがあったり、いろいろな汚れがある場合に、例えばその部材によっては、少し床を埋めてしまったり、でこぼこをなくしてしまうことをしたり、相当強力な薬品を使って汚れを取ったり、あるいは逆に、その汚れが目立たなくするような色を塗っていくということまでやったり、すなわち、原状回復と言われているものになり入っている場合もあるわけです。

ですから、そこは千差万別でして、抽象論でルームクリーニングと原状回復は違うとかいうような議論では足りませんから、それは相当原状回復の問題をやっていないとできませんし、また、やれる方でないと紛争解決は難しいと思います。そういう意味では、この分野でも基準が客観化しなければほんとうはだめなんです、そこはさておいてという議論を前提にして、今、話をしているわけです。

特に紛争解決機関でやったとき、そこでいろいろなケースをやりますけれども、解決された結果が、それぞれ当たった担当委員によって結論が違ってくるといことになり、制度に対する信頼性が大きく低下してきますので、その辺は相当統一した基準を、い

きなり客観化できないまでも、かなり考えていかなければならないと思います。

特に現状の調停制度に関してですが、私も家庭裁判所で調停委員を十何年やっておりますし、簡易裁判所での民事調停も何度も経験しておりますが、自分がやる立場になったり、あるいは調停を利用する立場になって、見ていて非常に思うんですけども、現状の調停におきましても、調停委員の質によりまして結論が大きく違います。これはもちろん調停を指揮する裁判官の質によっても大きく違うんですが、特に調停的な話し合いの場合には、多くの調停委員の方に見受けられる、こちらにとっての疑問といいますか、不満を申し上げますと、メッセージボーイの方が非常に多くて、Aさんが言ったのをBさんに伝え、Bさんが言ったのをAさんに伝えと、その繰り返しだけを主にやっておられて、最終的な結論については、双方の意見が対立していると、片方が極めて感情的で片方が理性的であっても、多くの場合、感情的な人を説得するのはつらいので、理性的な人を一生懸命説得しようとなさる。そして、感情的な方は感情的なことばかり言っているんで、調停ではできませんから訴訟へ行ってくださいということをおっしゃる安易な人が非常に多いです。でも、そうしますと、調停制度というのは何のためにあるんだろうと。そういう感情的な人を説得するためにあるんだろうと思うんですが、なかなかそういうことをおっしゃる方が少ないです。

ですから、その辺までを踏まえてやるということになりますと、相当大変です。なおかつこれは、コストを安くしようということになりますと、早く、安く、うまいという、どこかのコマーシャルみたいになりますけれども、それを考えていくと、これは相当大変なのかなという気がいたします。

以上、雑駁ですが、意見と感想を申し上げます。

【部会長】 ありがとうございます。

ほかに、どうぞ。

【委員】 すみません、私はまだキャッチできていないというか、理解できていない部分でご質問させていただくんですが、今ほど、〇〇先生のご指摘を皮切りにしていろいろな議論が起きているんですが、基本的に、保険にしても、保証にしても、モラルハザードをどうやって押し込めるのかということが非常に決定的で、1つ私が理解できていないのは、こういうものは外生的に発生するアクシデントみたいなもので起こる損傷ではないので、基本的には住まい方というんですか、借家人の住まい方でいろいろな状態が変わってくるので、そもそも保険とか保証という形でリスクを分散するような、そういうものにな

じむものなのかというのが若干理解できていない。

その場合に、おそらくモラルハザードを封じ込めることができるというのは、〇〇先生がおっしゃった客観的な基準といますか、どっちにその責任があるのか、〇〇先生が言うところの借家人に責任が明らかにあるというケースを見分けることができるか。そういうことになって、もしもその客観的な基準を示すことができるのであれば、保険会社みたいな、そういうインセンティブメカニズムの中できちんとやってくれる人にやらせたほうがいいのか、それともADRみたいな、インセンティブメカニズムに基本的に寄らない人たちにやらせたほうがいいのかという、そういう議論になってくるような気がするので、私は、今、いただいている議論の中では、必ずしもどちらにそういう判定を、技術的な基準、あるいはその責任負担に関してある程度客観基準が示せるとした場合において、保険という仕組みの中で解決すべきなのか、それともADRという中で解決すべきなのかというのは、私はその判断がつかかかっているもので、もしもそういうものについて何かご示唆いただけるようなものが、事務局でも、ほかの先生方でもおありになったら教えていただきたいというのが1点目でございます。

それから、今、事務局からいただいている提案の中で、こういうADRの対象について、基本的に全部を対象としないで、前回か前々回、議論の俎上に上った情報公開とか、そういうものの制度にのったものについてだけやったらどうかというお話があったと思うんですが、それは、おそらく品質保証制度とか、そちらのADRの制度を引きずっているのだと思いますけれども、私、ここの部分も理解できていなくて、理解できていないことばかりで恐縮ですが、おそらく指定住宅紛争処理機関における紛争処理というのは、要するに性能保証とか、あの制度を導入したがために起こった紛争なのではないかなど。それを処理するためにそういう制度をやったんだろうけれども、今回ご提示いただいているものは、おそらく独立に賃貸住宅のソフトな質とか、そういうものはやったほうがよくて、ADRも、それはそれであったほうが良いという、そういう議論だとすると、何となくその2つを結びつける蓋然性というか、必然性というか、政策的にはよくわからなかったものから、これは事務局に教えていただければと思ってご質問させていただきます。

【部会長】 ご質問があったようですが。

【事務局】 まず品確法の指定住宅紛争処理機関でございますが、住宅性能表示制度を入れたから必要になったということでもなくて、いずれにせよ、住宅の売買でありますとか、その請負において、瑕疵担保なりの問題は従来からあったということで、その住宅性

能評価制度を入れたときに、あわせて、そういう評価を受けたものについては、その評価書において、品質とか、その内容というのはしっかり明らかになるので、低コストでADRになじむだろうということがあったと。もう一つは、ADR機関の処理能力ということもあって、その対象を建設の住宅性能評価を受けたものに限ったということだろうと思っております。

ということで、もともとのこういう原状回復の問題というのは広くあるわけで、我々もそういうものを広く解決はしたいんですが、やはり紛争処理能力の問題とか、低コストでということを考えますと、例えば一定のそういう契約内容について評価を受けたとか、情報提供をしているような制度を対象にしていくことがまずは現実的なのではないかなと考えているところでございます。

【部会長】 よろしいですか。

じゃあ、〇〇委員、お願いします。

【委員】 〇〇先生のご質問にありました第1点のモラルハザードの話ですけれども、これは私の理解違いがあったら正していただきたいんですが、賃貸借の場合には、同じ物件をずっと継続的に使っていますので、普通に使っていても、ついうっかり傷つけてしまうということもあるわけで、そういうときに、いつもものすごく細心の注意をしていないと怖くて使えないというのでは賃貸借は成り立たないけれども、しかしある程度、他人のものだから、そこは気をつけて使ってくださいねというあたりの行為基準を維持するためのルールが必要だということだと思っんですね。

保険を使う場合でも、わざと壊したとか、そういうところはカバーする必要はないんですが、普通に使っていて、ついうっかりというところはカバーされてしかるべきではないかと。それによって、安心して使えるけれども、でもそれなりに注意して使いましょうねというあたりの行為規範が保たれるのではないかと。そこについては、保険でカバーされてもおそらくモラルハザードの問題は起きないのではないかと。

これは、例えば売買とか請負のような1回的な契約と違って、同じ物件についてずっと賃借人は占有を続けている。あるいは、家族と住むときには一緒に補助者もいて生活している。一々それを監視していることはできないのでということで、やっぱり保険の機能すべき点があるのではないかと理解しておりますけれども、もし違っていれば。

【委員】 〇〇先生のお話を補足しますと、13ページ、一番下に、クッション、フロア、カーペット、フローリングの張りかえというところがあります。地震で置物が落ちた

際にできた傷の修繕費を払う必要があるか。これは、言ってみれば、地震が起こりそうだから、落ちそうもないところに置物をずっと置いておかなければいけないということになるわけですね。その程度というのは地震の震度にもよるわけです。あるいは地震だけじゃなくて、いろいろdeterministicに決定できないようなことが我々の周辺ではいつも起こるわけですね。つまり認識の違い、その下のなんかは完全に認識の違いだと思いますけれども、両者がもともと合意できない部分についての不確実性もたくさんあるわけで、そういうものはやっぱり保険でないとカバーできないのではないかと。

先ほど申し上げた過失相殺が必要だというのは、こういうことでなくて、はっきり、賃借人が乱暴に使ったんだという場合は、それは事後的な過失相殺みたいなもので排除しておけばいいだろうということです。

それから、一番最初、言葉足らずで申しわけないんですけども、借り主が保険料を払うか、貸し主が保険料を払うかはどうでもいいと申し上げたのは、保険料込みの家賃は必ず一定になってしまうからです。経済のメカニズムを通じて、保険料を賃借人が払うというのであれば、その分だけ家賃が下がるはずですし、貸し主が払うといえば、それを載せられて家賃が膨らみますので、そういう意味で、結果的に合計で賃借人が払う保険料込みの家賃は一緒になってしまうということで、どっちが払ってもいいと。ただ重要なことは、過失相殺みたいなものは必要だろうということでございます。

【部会長】 どうぞ。

【委員】 今話題になっております資料の後半の、いわゆる保険というものについてのイメージがいま一つはっきりしないところがありますけれども、私はこの議論を初めに聞いたときには、先ほど〇〇委員がおっしゃったとおり、これは、基本的には軽過失についての賠償責任保険をイメージしているものであらうと感じました。繰り返し〇〇委員がおっしゃったことはあり得ると考えますけれども、おそらく〇〇委員がおっしゃったものと〇〇委員がおっしゃったものは、やや異なる性質の問題を1つの保険という概念の中に読み込んでいるものであらうと想像しますから、そのあたりはこれからもう少し議論が深められていくとよろしいと思います。

それから、過失相殺という言葉は多分そういう意味で用いるのではなくて、おそらく〇〇委員がおっしゃっている過失相殺は、もう少し広い意味で、あるいは政策的な視野を含んで言うときの損害の公平な分担のあり方というようなことをおっしゃっているものであらうと、お話を聞いていて感じました。今の話題のことについては、そのようなことを伺

っていて考えをめぐらせました。

資料の前半のところで問題提起をいただいた別のことについて、事務局に質問があるのですけれども、事務局資料の紛争処理機関という言葉で出てくるものは、新しい法人をこれからこのために立ち上げるというイメージでお書きになっているのでしょうか。それはここでまた議論していけば良いことであって、事務局のご意見で左右されることではないのかもしれませんが、お書きになったところの趣旨というか、イメージを確認しておきたいと感じるものですから、お尋ねをさせていただきます。

以上でございます。

【部会長】 ご質問がありました。

【事務局】 紛争処理機関といいますのは、そこはまだ、本日、そのようなものが必要かどうかというところをご議論いただきまして、その上で詰めていくことだろうと思っております。どこか既存の団体をお願いするというのもあるでしょうし、既存の団体でいいところがなければ、新たに何か、またつくるということもあるかもしれませんし、そのあたりの制度は今後の話だろうと思っています。

【委員】 先生のお話のほう而立派だと思いますが、後に回してください。現場のほうからいろいろな意見を申し上げるんですけども、各都道府県では、消費者からの無料相談所というものを開設していることは前にも申し上げました。そして、そこに出てくる大半のトラブルは貸貸問題で、かつ原状回復の問題。こういった問題は、上がってくれば、一般相談として、我々の担当の委員はすぐその場で解決しております。大抵、消費者が来た場合は、管理業者のほうが悪いケースが多いわけです。その場ですぐに電話をして、こんなことをしたらだめじゃないかと言うと、すぐに、来てください、お支払いしますというように解決します。

現実にトラブルというのは、そういう形で、来られればすぐに解決するんですけども、僕は前から、〇〇先生がおっしゃっている客観的な基準というものが一日も早くできれば、こんな話し合いをすることもないと思うんですよ。その基準に基づいて全部解決できるんです。ですから、この公的な保証機関も、保険会社も、保険会社は採算が合えば、保険会社が考えることでしょうし、しかしたいがいの免責は数万円の免責なんですね。こんな数万円の保険なんて、採算が合うのかどうか分かりません。

もちろんそこには、今、話題に挙がっておりませんが、一番大事なことで、入居時にしっかりとしたチェックをすべきです。デジカメでしっかりとしたものをつくって、そ

して退去するときに、その後の差が出るわけです。こういうことも別に簡単にできることですから、その点さえ早く、技法的なものを決めていただければと思います。こういう小さな問題をだれがするのかと云ったら大変だと思いますし、そのあたり、早く管理業法的なものさえできれば、私はそんなに難しい問題はないと思います。国交省もそういうことが目的でこういったことをやっておられるのではなからうかと思うんですけども、早くやってほしいと思います。

【部会長】 ○○委員、お願いします。

【委員】 きちんとした意見があるというよりは、事務局のほうでも、まだどうしようかなという感じなのかなと思って、紛争処理機関の話を伺っているんですけども、お話を伺っていて私が気になるのは、例えば24ページで検討の方向性ということで出ているんですが、まず、専門性が高いという話ですけども、すみません、門外漢なのであれかもしれませんが、そんなに専門性の高い話なのかというのが1つあって、つまり、一定の領域においてある程度習熟しないと知識が蓄積しないという意味での専門性というのは、これはどんな事件でもそうできて、それとは別に、何か格段の資格制度とか、そういうものを要求するような、そういう意味での専門性みたいなものが必要なのかどうか。研究者的な、そういうものがあるのかなと考えると、そんなものではないのではないかなと思います。

むしろ、おそらく紛争が少額であって、たくさん生じていると。そういう意味で、ある程度くくってやったほうがいいよという形での、くくる必要性があるという、そういうことで独自の紛争処理機関があると便利であるというレベルではないかなというのが、まず1点目の感想ということになります。

それから、公的な紛争処理機関へのニーズが高いというのが上のほうの課題にあるんですが、これは、公的な機関というのは何をイメージしているのかがよくわからなくて、先ほどのご議論にもありましたけれども、例えば国民生活センターだったら、これは「公的」に入るんですかと思うのと、あと弁護士会はどうするのかとか、これは公的にカウントされているんでしょうか。一応公権力の行使の主体にはなり得るとというのが整理ではあるんですけども、ちょうど中間のような感じ……、ここはどうなんでしょうか。

【事務局】 すみません、言葉足らずでございますが、「公的な」といいますのは、公的なものが関与したということで、例えば22ページにありますような既存の住宅紛争処理機関のようなもの、こういうものも、法律に基づいて指定してやっていただいているとい

うことで、こういうものを含めて、「公的な関与のある」というイメージでございます。

また、最初に〇〇委員のお話がありましたけれども、役所が直接というのは、全国あまねく紛争をどこでも処理するという意味では、役所がやるというのは逆になかなか難しいのかなと思っておりまして、何かしらの制度に基づいて、そういう一定の資格といいますか、能力を有しているような団体にやっていただくということが基本的なイメージなのかなと思っています。

【委員】 そうすると、基本的には民間ベースの事業機関にお願いして、指定をかけて、公的というか、そういう感じでセットしたいということですかね。そうすると、そういうやり方でいくと、ある紛争があって、解決するというときに、どこまで踏み込んで解決するかということと、今の話はセットだと思うんですね。

だから、こちらの国民生活センターの紛争解決委員会のADRの資料が9ページ、10ページにありますけれども、どこまで踏み込むつもりなのかという点で、まず1つは、賃貸関係ですと、借地借家法があって、基本的に借り主のほうに片務的にある種の法制度ができていますので、そこをどう見るかというのが1つあると思うんです。つまり、紛争は両当事者の間であるけれども、例えば申し立て資格を賃借人に限るのか、それからモラルハザードみたいなことを考えるとしますと、賃貸人の場合に申し立て条件みたいなことを少し入れた上で、その申し立て資格を認めるのかどうかという、まずその紛争の分類ですね、そこが1つあるのかなと思うのと、それから和解とか仲裁まで紛争解決委員会は入れているということですが、これももっと、裁定とか、あるいは命令とかいうことも、例えば労働委員会の場合だったらそんな話もあるし、それから個別的な労働紛争、労働審判制度などは、ADR的なものと裁判制度をむしろ連結させるような形で、裁判に行くのは嫌なので事前に紛争を解決しようねと、そういう形で促す仕組みというのが実際にあって、結構成功しているわけですが、そうすると、そういうことまで視野に入れた上で、行政レベルでのADR的なものを、どの程度の歩どまりでセットするのかなというのが1つあるかなと思っています。

あと手数料とかはどうなんですかね。どれぐらい公的かということにも係りますが、ほんとうに完全に公的でやるなら、ただというのもあり得るということだと思いますけれども、まあ、実費程度取るとか、取らないとか、そんなことも関係してくると思いますが、どうなんでしょう、あまり多いから、あまり間口を広げるとものすごく大変なことになるので、そういう要件は、現実的に紛争解決できるような仕組みということで、限定的な条

件設定みたいなことも考えないとうまくできないのかなという感想を持ったところでございます。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

どうぞ。

【委員】 22ページの、ご紹介のありました紛争処理機関に携わっている者といたしまして、今までの幾つかのご指摘に関して情報を提供させていただきたいと思っております。これは性能表示制度に基づきまして、評価住宅に関する紛争処理を、国交省大臣の指定を受けまして、ある種、公的機関として紛争処理を行っているんですが、ここは、ご存じかと思いますが、住宅瑕疵担保履行法というのが10月1日から強制的に施行されますので、新築住宅を供給する人は、供託するか、保険に加入するか、どちらかをしなければいけない。推測では、約8割方は保険加入ということが言われておりますので、紛争処理機関と保険というのは既にこの場面で起きているわけで、ある意味、もしかすると先輩になるかもしれません。

先ほどご指摘がありましたように、その保険は、当然のことながら故意・重過失は免責でございます。ただ建築瑕疵の故意・重過失というのは判例の先例がございませんので、一体何をもって重過失と判断するのかというのはこれからの課題でございます。設計図面があるのにそのとおりにつくっていないんだから、それは故意ではないかという見方もあるんですが、実際の交通事故や火災保険における重過失はもっともっと厳格でありますし、そういう問題があると思っております。

先ほどもご指摘がありましたように、弁護士に丸投げをするという時代はとっくの昔に終わりましたので、専門性がなければなりませんから、この制度のもとでは、年に1回、全国で研修を行い、かつ単位会のほうから研修が必要ということになれば、支援センターのほうから、私もお邪魔したことがあります。研修制度を充実させることによりまして、委員の能力をアップするとともに、紛争処理事例を報告することによる研究会等も開くようにしております。

私の感覚から言うと、今、お話がありましたように、建築はまさしく技術の問題でございまして、建築士さんと一緒に紛争処理をやっているんですが、それと比較すれば、まだ原状回復の話は、このガイドラインは私もまとめるのをお手伝いしましたが、勉強することによってわりと身につけやすいのかなと。純粋な技術とはちょっと違いますので、紛争

処理にはなじみやすいのかなというイメージを持っております。

今後この紛争処理の保険のほうの担当をさせていただくんですが、国民にとって使いやすい紛争処理機関であるということ、大家さん側からは、悪質賃借人という感じで厳しい声も聞こえるんですが、実態から見ると、それほど悪いやつばかりでもないといいますが、実はちょっと交渉下手みたいなのところもあって、ほんとうは例えば滞納家賃を分割で払いたいのだけれども自分から言えないとか、第三者の立場から、こういうのは普通はおたくのほうで負担しなければいけないんだよと言えば「うんうん」と言うけれども、大家さんからいきなり「だめなんだ」と言われるとかちんと来ちゃうという部分もあるので、紛争処理機関の設置というのは後ろ向きにも聞こえるんですが、潤滑油となり得る部分もありますので、マーケットの円滑化のために紛争処理機関をつくるということは、私は前向きに考えていいのではないかと思います。

実はひそかに考えているのは、国民にとって使いやすいというのは、安いというのと、もう一つ、土日・夜間の開催というのは、一般の消費者の方には非常に使いやすいということでございます。土日・夜間の開催のために一番ネックになるのは職員の労務問題でございますが、仮に弁護士に限って言えば、弁護士は自営業者ですから労務問題は一切発生しませんので、お金さえ払えばやってくれるということでございますし、大家さん1人と賃借人さん1人であれば、土曜・日曜に法律事務所に来てもらってやるということも可能なので、こっちのほうでもできないかどうかひそかに期待しておりますが、そういうこともできれば一般消費者の方にも非常に使いやすいものになるのではないかと考えております。

以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。

〇〇委員には、もし可能であれば、こちらも含めてお話しいただければと思います。

【委員】 お配りしたのは、前回の発言と基本的には同じですが、根っこの問題を重視したほうがよろしいのではないかと趣旨です。

先ほどからの議論は、これとも関係するんですが、感想を申し上げますと、まず原状回復にしましても、それから家賃の滞納の後始末にしたしましても、どういう場合にどちらがどういう権利を持つのかについて、できるだけ客観化して、事前に予測可能であるものであることが望ましいと思います。その意味で、〇〇先生がおっしゃったことに全く同感です。

原状回復につきましても、例えばどちらに過失があるのか。重過失、故意はともかくとして、軽過失といったあたりは、水かけ論になることが多いわけですね。ほんとうに過失があって、クロスを破ったのか、床にへこみをつけたのか、などということは、争い出すと切りがない。過失責任主義で処理するというところが、取引費用や交渉コストを大変高くしているという側面があります。ここで、いわゆる保険も意味を持つてくると思います。

また滞納につきましても、信頼関係破壊の法理という議論がありまして、9カ月の滞納があっても、まだ信頼関係は破壊されていないなどという判例もあり、非常にばらつきがあります。かつ、かなり程度の激しい滞納でもなかなか解約には至らない。このことが、逆に無理な取り立てといった社会的な副作用を生んでいる可能性がある。

このようなことを考えますと、原状回復にしても、あるいは家賃の滞納に伴う解約の基準にしましても、できるだけ明確で客観的なものにするということ、それ自体が紛争を減らし、仮に紛争が発生しても、その処理コストを小さなものにしていくことを可能にする、あるいはそういう可能性を高める、という根本解決策を採るべきだと思います。

その観点からは、ADR もちろんあったほうがいいし、望ましい場合は多いとは思いますが、もともとの紛争を処理する際の前提となるルールが明確であればあるほど紛争は起こりにくくなる。起こりにくくなれば、ADRや弁護士のお世話になることもそれだけ少なくなる。法律家のお世話になりにくくて済む社会は、それだけ望ましい社会だと言っても過言ではないのです。できるだけ当事者だけで、フェアなルールに基づき、円満に解決がつく。いわば自律的で、迅速、安価、公正に処理されうるような、もともとができるだけ明晰なルールが存在している点が、根源的に重要だと思います。

したがって、保険については、モラルハザードのお話も出ていましたけれども、それを避けうる、自律的な、いわば市場による解決を促進する上で有力な手段の1つではないかと思います。すなわち、保険制度があると、保険者が、どういう人になるかはともかくとして、リスクに応じた保険料の設定を要求しますので、高リスクの人は保険料の上昇という形を通じて、モラルハザードが是正される方向に働くという機能があります。

また、さっき申し上げましたが、過失か無過失かという、特に軽過失があったのか、なかったのかという判断について、後でけりをつけるということ自体、大変高額な交渉費用が必要になるわけです。この点で参考になるのは、アメリカの自動車保険制度です。アメリカでは、州ごとに、自動車保険制度や、民法や、あるいは訴訟法も異なるわけですが、州によっては、交通事故では、どうせ保険会社の自動車保険を使って払うことになるを前

提として、無過失責任主義を採る州が多数あるわけです。そういう州が増えてきたんですが、何でそういう州が増えたか。過失責任主義を採るときには、運転者の側も、被害者の側も、過失があったかなかったかということの特定のためだけに膨大な法律家の資源投入をして、双方の代理人弁護士報酬が多額に上る分被害者救済に回る保険の支払い額が極めて少なかったといわれてきました。これでは本末転倒だということで、いっそのこと無過失でも払うことにしてしまえという判断で、無過失責任主義を採ることとした州は、弁護士に要する費用、ADRなどに要する費用が激減したわけですね。結果的に被害者救済が大きく進んだとされています。その結果、無過失主義をとる州が増えたという、重要な示唆に富む歴史的事実があります。

要するに、過失か無過失かといった水掛け論に近いことを特定するために法律家の人的資源が膨大に投入されないようにすることによって、被害者の救済の充実がより図られるということです。これは、私は健全な回路だと思います。原状回復、滞納等につきましても、特に原状回復で過失か無過失かというのは実際上特定しようがないことが多いわけですから、〇〇先生もご示唆になったように、例えば傷の深さ、大きさとか、一定の客観基準で、ここから先は重過失みなし、ここから先は軽過失みなし、などとして、保険を払うか払わないかのトラブル自体の処理にいろいろな人がかかわり合って時間や労力がかかるということがないようにする。こういう方針が、非常に意味があると思います。

ただ、それでも残る紛争はあるはずでして、そうすると、その際は、保険の附属物として一定の標準約款的なものが普及するのだとしたら、その当てはめの中で、できるだけその自律的な解決が促進されるようにするとともに、万が一一生じた紛争の処理では、そういった保険の当てはめの一環として、ADR機能が普及していくことは十分考えられ、それ自体は望ましいことだと思います。ただ、ADRが先にあるのではなくて、まずは基準を客観化した後で、やむにやまれぬ紛争に対しては適切に助言ができるようにするという、補充的、補足的な性格をADRが持つということが根本ではないかと思います。

【部会長】 ありがとうございます。

どうぞ。

【委員】 今の〇〇先生の話は保険制度の話と絡めていたんですけども、紛争処理機関ということのセットの仕方として言えば、今まで議論があったみたいに、基準自体は紛争の蓋然性に基づいて客観基準をまずつくっておいて、それによって紛争が起きないようにセットしてしまうと。その上で、その基準自体に争いがあって、本件の場合は例えば過

失割合がほんとうはあるんですよみたいな、そういう場合についてのみ、ADRならADRの審査を申し立てる資格を認めるとか、そういう形で、だから一種の取り消し訴訟モデルといいますか、公定力じゃないんですけれども、一応不合理な部分があるけれども、この基準でやらせるというのがまずあって、それをひっくり返したい人だけは例外的にそういう申し立てができるというふうにすると、ある種のリスク分担というか、コスト配分みたいなことができるかなという気がします。

そうすると、そういうのが全然なくて、一律無過失でいいとかというのはかなり過激な感じもして、アメリカの弁護士さんと日本の弁護士さんは、そうは言っても大分違うと思いますので、そんなにもうけていないと思うので、ですから、そこはわりときちんとデリケートに対応してくださっているはずなんですけれども、そういう意味では、そういう補充的なところで紛争処理制度をセットしておく、かえって基準の設定を一律にやりやすくなるというところがあるので、それとセットで考えるというのが一番バランスとしてはとれているのではないかなと思いました。

【部会長】 ありがとうございます。

ほかにございますでしょうか。

【委員】 私はバックグラウンドが建築ですので、きょうのような紛争、特にトラブルということについては門外漢ですが、お話を聞いていまして、〇〇先生のおっしゃっていることが論理的にも一番妥当ではないかと思いました。その理由としては、賃貸住宅の原状復帰とか、そういうところにかかる費用、お金と、今回、特に一番目の課題に挙げてある、新たな紛争処理機関を設けるというところに係る、その体制をつくるところのコストみたいなことが、どういうふうにバランスするのかがイメージできなかったからです。そういう意味で言うと、まずは未然に、紛争が起きないためのルールをしっかりとしておくということと、それから紛争が起きる件数などについては、国民生活センターの相談件数の3万2,372というのが、賃貸住宅の明け渡しが発生する全体数に対してどのぐらいの割合なのかというあたりも、どういう組織体制をつくって対応するのかというところでチェックして考える必要があります。制度をつくるのはある意味必要だとは思いますが、逆にそのところを維持していくための費用と、対応するところで起きている紛争の金額の問題というあたりが非常に気になりました。

【部会長】 ありがとうございます。

ほかに何かございますでしょうか。

【委員】 今の〇〇先生と〇〇先生の発言に対して、大体私も納得はしているのですが、もともと入退去の費用というのは、東京ルールができるまではほとんど入居者負担ということで、何があっても全部入居者負担という方法でやってきました。東京ルールなどができて、全国の中でもオーナー負担という負担がどんどん増えてきて、今、結構な部分ではオーナーが負担をされているという現状があります。今は傷がついた場合はどうだというふうにしてもめた場合、これについては、宅建協会の方も言われたように、指導的などころも含めて、お話し合い、またお互いに譲り合って、おさまっていると思っています。

これを今度保険制度にした場合に、それができたらいいんですけども、10万円かかるものが、保険をかけることによって15万円ぐらいかかるとなると、その負担をだれがするのか。これをもしオーナーにした場合には、家賃をその分だけ上げられればいいんですけども、家賃は上げられない。去年のガソリン高騰の時と一緒に、ガソリンが上がったから運輸代金が上がったかという、そこまでついていかないし、実際に経営がますます厳しくなっていくと思います。

ですから、保険というのはすごくいいとは思いますが、それがほんとうにできるのかなというのは非常に不安があって、これをつくることによって、民間賃貸住宅の経営が、一般のオーナーがますます非常に厳しくなる可能性があるれば、ほかの方法も検討していただきたいと考えています。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

ほかに何かございますでしょうか。どうぞ。

【委員】 いろいろ大変参考になるお話ですけども、先ほど〇〇先生がおっしゃった、紛争の未然防止策ですか、ここら辺のガイドの問題が16年に国交省から出されていて、その後、東京都のほうでいろいろな指針をいただいています。実務的には、この東京都の基準に基づきましてパンフレットをつくり、貸し主さんには、賃貸に出すときにこういう問題がありますよと、こういうことを相当話してきまして、相当周知してきているのではないかと実務的には感じています。

ただ、先ほどのハウスクリーニングなんかもそうですけれども、裁判に持っていったときに、やはり裁判官によって、例えば喫煙の問題や何かにしても、現場から見ると、これは明らかに借り主さんがひどいじゃないかということがあっても、現実には、裁判官によっては、この程度は喫煙許可しているんだからしょうがないだろうと、こんなことがあ

たり、基準が裁判の中でも非常にぶれていまして、このガイドについて裁判等の判断基準としてまだ定着していないのではないだろうかと感じています。

一番の問題は、ガイドのPRであり、いろいろな紛争がこれだけ出てきておりますので、これを何等かの類型化をしてガイドラインに加えてそれをPRしていく。賃貸に出すときに、貸し主さんに対する教育、あるいは借り主の方へのきっちりとした説明、こういうところをしっかりとまず啓蒙していく、そのベースをつくらないと、これはいつまでたっても変わらない。感情的な問題、あるいは敷金の返還請求とか、いろいろな借り主さんの属性的なところが出てくるものが全部ADRみたいなのところに行くということでもいいのだろうかという疑問を感じます。ADRという仕組みをつくるのは必要だと思うんですけども、まずその前に何かやっておくことが議論されていいのではないかと。

それともう一つ、現場の意見を聞いていますと、これは我々業者も努力不足があると思うんですけども、借り主さんが不動産業者あるいは貸し主さんに直接的にいろいろな説明をしたときに、聞いてもらえないんじゃないか、あるいはだまされちゃうんじゃないかという不安感や、自分が言っていることを聞いてもらえないということで紛争になるケースもままあるみたいなので、そういう面では、紛争はちょっとしたボタンのかけ違いから大きくなっていくケースもあります。ガイド等の判断基準になるものがどうなのか議論されておかないと、保険の問題もございまして、特殊なケースに対応した形で保険でカバーするとかそういうことへ行きますと、やはり賃料コストアップとなり、負担の問題というところに大きな影響が出てくると思います。私は、その辺のところももう少し議論したほうがよろしいのではないかなと感じています。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

どうぞ。

【委員】 同じことを申し上げます。今、それぞれ出ているところの客観的な基準さえできれば90%は解決します。残りの10%は、これは起こり得ることですから、裁判をするなり、保険会社に頼むなり、ADRにするなり、やったらいいと思う。90%の解決は、現場から言えば、そういう基準が幅広く、きめ細かくできれば解決します。

【部会長】 ありがとうございます。

ほかに何か。どうぞ。

【委員】 我が国の民間賃貸住宅の特徴として、個人の家主の方が多くて、管理会社が

管理をしていない、家主自身が個人で管理を行っている零細な方も多いということ、それから賃貸住宅というのは、当然ながら若い人、若年層の方が住むケースが多いので、やはり生活になれていないとか、賃貸住宅もそうですが、そもそも1人で初めて生活するような方がいらっしゃるし、そういう法的な問題、契約についてもあまりなれていないという方が多いと思います。したがって、この明け渡し、敷金精算、原状回復等の問題は、なかなか減りにくいのではないかと思います。したがって、このような、ADRはともかく、公的な機関で、非常に来やすく、簡単に、安いコストで相談できるような公的な機関を設ける意義はあると考えております。

以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

どうぞ。

【委員】 今回の基準基準という話があるんですけども、〇〇先生、〇〇先生にお願いしたいんですが、交通事故や火災事故の場合だと、重過失に相当するかとか否かの検討は論文とか、判事さんがまとめた本とか、いろいろありますけれども、こういうものではあまりにも低額だから、あまりないんでしょうか。〇〇先生がおっしゃった、傷がどのぐらいだったらどうだとか、そういう基準をつくるといっても、やっぱりもともになるのは裁判例ではないかなと思うんですけども、その辺でまとめたようなものがあるのか、あるいはどこかでそういう作業をしているところはあるのかというのが1つ。

あと25ページで、今後の検討に当たっての課題で、今、ほとんどが原状回復とか、そういう明け渡しのものですが、生活ルールに違反する迷惑行為なども含めるのかというのがありますけれども、ニューサンス訴訟みたいなことも頭の中にあるんでしょうか。

【部会長】 じゃあ、まず最初のご質問ですけども、いかがでしょうか。

【委員】 〇〇委員の、私の名前を挙げてのお尋ねがありましたが、お尋ねのことも含めて、少し包括的に、この資料2の問題について、〇〇委員のお尋ねにも答える形で意見を申し上げたいと思います。とりわけ原状回復との関係での従来の裁判例や、その他の文献などの蓄積も含めてどうだったかということは、おそらく知見は〇〇委員と〇〇委員のほうがお詳しくいらっしゃると想像しますから、それは皆様のご意見を伺った上で、私のほうから、もう少し抽象度の高い意見を申し上げることとさせていただきたいと考えますけれども、いかがでしょうか。

【部会長】 じゃあ、ちょっと最初に何か。それでいいと思いますが……。

【委員】 今、お話のありました交通事故の世界におきましては、通称赤本とか青本とか言われているような、1つの大きな基準が存在します。でも、おかしな話ですが、赤本と青本という基準は実は微妙にずれておりまして、東京は赤本を使うけれども関西は青本を使うという形で、実際に差がついているのが実態でございます。

これは、膨大な交通事故の判例の分析を、当時は裁判所も非常にあれだったのか、裁判所と、弁護士会と、それから一部保険会社が入りまして基準づくりを行いました。ですから、被害に遭われた方とか、加害者の方もご存じかと思えますけれども、けがをして病院に行ったら、その慰謝料は幾らと大体決まっちゃうわけですね。その方が仮にお亡くなりになった場合の収入といっても、高卒だったら大体どれぐらい、大卒だったらどれぐらいという形で一律に決まってしまうわけでありまして。

ですから、それはある意味では、紛争処理に関しては基準がありますので、非常にわかりやすいと言えばわかりやすいんですが、その人の個性、その後の頑張りみたいなものは基本的に無視する形になってしまいますので、ご本人たちはなかなか納得いかない部分もあるようではあります。紛争処理という意味からすれば非常にいいことだと思います。

基本的方向性としましては、私も、そういうある種の基準というもの、それができるのが一番いいと思いますし、その方向でぜひともやっていただきたいと思うんですが、例えばこの原状回復ガイドラインというものを集めるに際しましては、まず基本的に判例が集まらない。極めて小さな判例で、簡易裁判所レベルでございますので、やっとな当時の事務局の方が30個ぐらい集めたということでありまして、千差万別の、いろいろな種類があります原状回復を、判例に基づいて一律の基準づくりをするのは、残念ながら難しいだろうと言わざるを得ないと思います。

そうしますと、16年のときにも私は担当者つきなんですが、判例のない部分についてどうするのかということをおある程度決めていかなければいけない。それと、家主側の代表の方と消費者側の代表の方のけんけんがくがくの議論が始まりまして、なかなか落としどころが見つからないので、16年のときには、判例で明らかな部分に限定してまとめさせていただきました。ですから、ファジーな部分はまだまだ残っております。

それは、判例の蓄積によって解決される部分、これからまたそれを、30個を50個にして、100個にするということによって解決される部分はあると思いますが、世の中の原状回復の事情をすべて今の交通事故のレベルまで引き上げようとする、相当な時間と、あと国民的コンセンサスというんですか、ある種、家主さんの側と消費者の側のコンセンサス、

場合によっては保険会社絡みのコンセンサスを得なければならないので、非常に山あり谷ありなのかなという実態があります。

私のほうからは以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

何かございますか。

【委員】 判例において、原状回復の点を客観化できるか、まとめて体系化できるかという件に関しては、今の現状は、今、〇〇弁護士が言ったように、まだそこまで集積されていないし、今後それを待っている時間はないだろうと。だから、そういう意味で、ルール化、客観化を、今まで国交省と東京都ですか、やっただけでいるわけだけでも、そういうものをさらにここでつくっていく、そういうことではないかと思います。

【部会長】 ありがとうございます。

〇〇委員のもう一つの質問について。

【事務局】 25ページのところで、生活ルールに違反する迷惑行為なども含めるのかということをございまして、ニューサンス訴訟的なものといえますか、隣人同士の関係というのは入らないのではないかと思うんですが、例えば壁が常識外に薄くてうるさいとか、そういう大家の責任があるような場合も一定あり得るのかなと思ひまして、一応問題提起として、課題として挙げさせていただいたんですが、明らかに隣人同士の問題は違ふだろうと思っています。そこで大家、貸し主側の責任が一定問えるような場合があり得るのかなと思ひて書かせていただいたところです。

【部会長】 ありがとうございます。

〇〇委員。

【委員】 今、話題に出た紛争処理機関のことについて意見を述べさせていただきます。25ページで、事務局資料でお出しいただいているものは、あり得るアイデアであるというふうには考えますけれども、何か新しいものをつくっていくに当たっては、国民生活センターや東京都のこれまでの取り組みで認知される実状を十分に参酌した上で、関係者から所要の信頼を勝ち得る紛争処理機関にしていく必要があるだろうと思ひます。コストや役割の明確化ということを考えますと、取り扱う紛争をどの範囲に限るのか、また機関の権限をどういうふうにするのかということについて、一定程度慎重な検討が必要とされるのではないのでしょうか。

率直に一言で申し上げると、事務局資料の25ページはいささか野心的過ぎるであろう

と感じます。もう少し慎重に、取り扱う紛争も、今の事務局の説明でよくわかってきましたが、〇〇委員が最初におっしゃったように、ニューサンスも入るのかというイメージを与えかねないものになっておりますし、それから、そこには問題提起がありませんが、役割についても、いきなり権利・義務関係を裁断するような役割を与えるというよりは、最初は情報提供や相談業務などをするような機関として育てていくということがよろしいのではないかと感じます。

それから、主に後半の関係になるかもしれませんが、〇〇委員からお尋ねがあった、基準、基準と言うが、ということに関しては、〇〇委員と〇〇委員から示唆に富むお話をいただきまして、そういったことも念頭に置きながら申し上げさせていただきますと、基準を客観化するという「客観化」という言葉がきょうの会議で相当の回数にわたって繰り返されましたし、その客観化ということによろしいんだというふうにおっしゃった委員もおられるんですけども、少し議論の流れが危ういと感じます。客観化という言葉のみで全部がうまくいくというふうに考えがちだとしたら、この問題領域の難しさというものが看過されている部分があるのではないかと思います。

従来の取り組みをさらに前進させて改良していく必要はあると思いますし、〇〇委員がおっしゃったように、不法行為の損害賠償の領域での赤本や青本のような、一定程度の定型化が必要であるということはおそらく間違いないことですから、そのための努力を原状回復の問題についてしていくべきだろうという示唆を含めて客観化ということをおっしゃっているものと思いますが、その実際の作業というのは、試みると相当大変だよということは2人の弁護士の先生がおっしゃったことであると思いますので、そのあたり、少し落ち着いて今後の作業を進めていく必要があるのではないかと感じております。

以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。

どうぞ。

【委員】 言わずもがなみたいなことかもしれませんが、きょうのテーマが、資料で、紛争の事後処理についてというのが大きなテーマで、その中に、第三者による紛争の解決についてというテーマと、損失・負担等防止またはカバーする仕組み、これを例えば保険と言っちゃいますと、冒頭の議論の流れでは、私が聞き間違えていたら許してほしいんですが、保険か第三者機関かと、そういうような議論の流れが若干あったと思いますので、そうじゃなくて、保険は保険の問題、保険でカバーするのがいいのかどうか、どこまでカ

バーするか、あるいはそれについてのモラルハザードがどうなるかという問題と、この民間賃貸住宅についての紛争解決的なADRを設けるかというのは、全く別の話だというふうに整理しなくてはいけないのではないかと私は思うんです。

ここからは私のイメージなんですが、今、〇〇先生がおっしゃったように、原状回復について、客観化ということも非常に難しい話でございます。ただ、借りた当初、民間賃貸住宅が始まった、契約した当時の、この住宅の原状はどうだったのか、これはやっぱり記録に残しておく。あるいは契約関係がどうだったのか、原状回復の特約はどうだったのか、日常管理の状況はどうやってくれるのか、その種の主要な項目、これは先ほど来話が出ている指定住宅紛争処理のイメージですけれども、そこで契約関係、初めの形を客観化して記録に残しておいて、あるいは原状回復についても、原状はこうだから、もし何かあったときには、こういう重過失はともかくとして、こういう損害になるんだよというルールを初めに決めておいて、そういう賃貸借関係を決めた上で、そういうことを決めた上で、福井先生がおっしゃるように自主的に解決するのが当然ですけれども、一番望ましいけれども、しかしどうしても紛争というのは残るわけでございます。否応なしに、解釈の違いとか、意見の違いがあるわけですから、そのための受け皿として、そういう記録が残っている民間賃貸住宅についてはADR的なもので簡易・迅速に解決するというのが私が考えているイメージだし、この審議会の方向性としても、僕はそういうのがいいのではないかと、ちょっと先取りしているかもしれませんが、申し上げたいと思います。

そうすることによって、そういう評価した民間賃貸住宅が、これは初めから強制するわけにはいきませんから、法律でそうしなさいというわけにはいきませんから、任意の制度としては出発する。しかしその任意の制度が普及することによって全体のレベルアップを図る。それによって民間賃貸住宅のストック、流通化というのをいいほうに持っていく。悪い賃借人が全体の足を引っ張る、悪貨が良貨を駆逐することのないような制度にまず持っていくということが、私の考えているイメージというか、方向性でございます。

【部会長】 ありがとうございます。

どうぞ。

【委員】 先ほどから東京都のガイドラインについて言及いただいておりますので、ご紹介、補足させていただきたいと思います。東京都は、原状回復と、それから入居中の修繕に関する一般原則の考え方について、賃貸住宅のトラブル防止ガイドラインという形でお示ししております。内容につきましては、きょうお手元にお配りいただいております「原

状回復をめぐるトラブルとガイドライン」、これを踏まえて、これをもう少しわかりやすく、イラストを交えてご紹介しているというもので、内容的には軌を一にするものでございます。

以上でございます。

【部会長】 どうぞ。

【委員】 ちょっとだけ申し上げたいと思うんですが、客観的な基準でということをお願いしているんですが、今、幾つかご議論がありましたけれども、交通事故相談センターというのが、日弁連ですとか、東京三会という弁護士会にありまして、その中で、確かに過失割合ですとか、あるいは過失相殺ですとか、そういうものが客観化されております。あれはすべて判例を拾ってきてまして、そこから客観化しているんですね。

ですから、今のご議論の中で、この原状回復については判例が少ないので、判例から客観化するのは難しいというお話が出ましたが、それはそのとおりだと思います。私が申し上げたかったことも、判例を客観化しようと言っているわけではなくて、別の意味での客観化ということをお願いしようと思ったというのが1点です。

それから、この原状回復の問題につきまして判例が少ないことの原因について、感想的なことを申し上げたいんですが、まず非常に少額であるということ、それから裁判官が、それだけ和解を勧めたがる。特に、これは私の小さな範囲での経験から申し上げるので申しわけないんですが、請求額が少額なため和解を行うのは簡易裁判所が多いんですが、簡易裁判所の裁判官の方はいろいろと個性のある方が多くて、あまり大きい声で言うのも問題ですが、いろいろとあります。それで、かなり強引な和解をお勧めになることもあります。

私が経験したケースでは、たまたま友人のお母さんが持っている家を貸しまして、そうしましたら、借りている人がめちゃめちゃな使い方をして、子供さんが、どうもカーテンにぶらさがってブランコをやったらしくて、カーテンレールを外しちゃっているんですね。そこが使えなくなったので、もう一個別のカーテンレールをつけていました。それから床はフローリングだったんですが、車というか、何かわかりませんが、ゴロゴロとやった跡がいっぱいついています。

ただ、それについては、高齢のお母さんがお貸しになっていますから、その原状をカメラで撮るなんてことをしていないわけですね。そうしましたら裁判官は、原状の説明をあなたは立証できないでしょうと言いまして、原状回復費用の請求はやめなさいと、そんな

請求なんかできませんよということを相当強く言われまして、じゃあ、こちらも頑張って控訴してでも戦いますかと言ったんですけれども、「もう先生、いいです。私が悪かったんですから。」とあって、あきらめたというケースがありました。

要するに立証ができないわけですね。借借人の方はその中でずっと暮らしておられますから、後になって、その中をどうしたんだということを貸貸人側から証明できないということがあります。そうすると、金額も少ない、なおかつ個人で貸しておられる方の場合は、それ以上やるのは難しいと思ってあきらめちゃうケースもあるということから、判例が非常に少なくなってくるのではないかなと思っております。

そういうことを考えていきますと、やっぱりどこかで基準というものを客観化して、例えば今のケースの場合を言いますと、カーテンレールが外れて、古いものと別に新しいものをつけているわけですね。そういう状態を客観的に見たときに、これは最初から2つのカーテンレールがあったんですと、最初から私はそういうものを借りましたと言っても、普通考えられないですね。あるいはフローリングの床ががたがたになって、穴があいてへこんでいるといったときには、私が借りるときからこうでしたと言っても、普通はそういうことで貸していないというのはある程度わかると思うんです。さっき〇〇先生もおっしゃいましたけれども、ある程度一定の基準でこうだということを推定していくという形にしておいて、反証があるのであれば、その不服申し立てをしてやっていくようなことが望ましいのではないかなと思っております。

ただ、そこに一遍に行くというのはなかなか難しいと思いますので、そこへ行くまでの間はADR的なことをやっていくのもいいとは思いますが、そこでもやはり基準というのは非常に必要になりますから、そこでできてきたケースをどんどんデータ化して、客観的なものに高めていくということが必要かなと思っております。

以上です。

【部会長】 じゃあ、〇〇委員、〇〇委員で終わりにします。

【委員】 すみません、〇〇委員からご指名だったので、私なりに少し考えますと、まず出発点は、この手の話を裁判に持ち込むとか、弁護士さんに相談するということが自体が何となく合理的ではないというところがあって、そこで事前にルールを設定することが大事だろうと。

そのときに、どういうふうにルールを設定するのかということですが、今、おっしゃっていただいたように、個別事案によって、個別といいますか、ある程度類型化した形で、

事案ごとにどうかというふうに基準化できる部分が、まずかなりあるだろうと思うんですね。あと、そういうものができない場合とか、あるいはどちらかが具体的に立証しないとしようがないという場合には、むしろ手続的にセットしてしまって、申し立てというか、クレームがあり、それに対して異議申し立てがない場合には折半にするとか、何でもいいんですけれども、大体それも、紛争によってどのぐらいの負担割合が合理的かというのは、それなりに理屈が立つところで基準をセットして、それでやりますという形で、事前の、行政がやる紛争処理ですので、そこはかなり自由度が高いはずなので、そういうふうに、不明のところについては個別の主観的な紛争処理ということにのせないことが大事なのではないかと思っています。

【委員】 判例の話題が出ていましたので、その機能についてコメントしておきます。交通事故と、この原状回復について、実は決定的に違いがあります。すなわち、交通事故は不法行為で、原状回復は契約だということです。不法行為では、要するにひき殺すかもしれない運転者とひき殺されるかもしれない被害者の間では、あらかじめ損害賠償などに関する契約を結ぶことができないんです。だから、とにかく偶発的で、相手を選ばず起こってしまう不幸な事故に対するリスクをどういうふうに分担するのか、ということ。これを、法令と、司法による判決で律さざるを得ないのです。したがって、判例は決定的に大きな意味を持つわけです。

これに対して原状回復のような問題は、先ほどのたばこかペットの問題に典型的にあらわれるわけですが、契約が可能な領域です。基本的には相当考えられた当事者の取り決めによって、現場では処理されているのが実態です。そういう意味で、偶発的事故ではないがゆえに、当事者が処理する際の考えに考えて合意したルールは、それなりに一定の合理性を持つ。少額ということもありますが、それに加えて、だからこそそういう最後の最後の抛り所である司法判断、判例には、不法行為に比べればあらわれてきにくいという傾向があるのです。

例えばたばこについてもいろいろな例があります。現場では、たばこというのは、実際にたばこ飲みが2年とか3年住むと、クロスを張りかえたぐらいでは絶対ににおいが取れない。そこらじゅうからニコチンの香りがしみ出すそうで、いわば喫煙室として貸すか、禁煙室として貸すか、これは最近、ホテルなどでは常識になりつつありますが、あらかじめ決めておかないと、端的に市場価値が落ちることになります。禁煙を約定して貸したのに、だけど吸い続けた借家人がいるとする。これについて、判決で、それぐらいは我慢し

なさいなどという契約の無視をやられると、契約した段階で何を決めておいても意味がないということになりかねないわけです。

ペットもそうですね。禁止するということは、ペットのふん尿なども一たんついたら、におい、あるいは汚れはなかなか落ちない。張りかえなどでは済まず、ペットの嫌いな人には貸し出せなくなるような被害になりかねない。だから貸し出す際の使い方の前提がどうだったのか、というところを固めてスタートして、そうではない、いわばルールではない使い方をしたときには、原状回復で償いをしてもらうことになるのは当事者にとっては当然の対処方針です。ルールどおりに使っていたならば、例えばペットはオーケーだと約定していたときは、多少ペットで汚れているからといって文句は言えないことにする、というのも当事者にとっては自然な対処です。このあたりも、原状回復のときに、おのずと、当事者の取り決め、特約に沿って相当合理的な解決がなされてきているから、あまり極端な揉め事、紛争にはなりにくい。ただし小さい小競り合いみたいなものは一定数あるという程度の状況なのです。

したがって、重要なのは、契約法の場合には、判例よりも断然契約とか特約の重みが大きいということです。いわば、お互いが納得できず、後からこんなはずではなかったということがないように、円満、フェアで、合理的に解決できるように、損害の分担ルールなどをあらかじめ取り決めておくことが根源的に大事です。

したがって、やにとかペットは典型ですけれども、もし、禁じられていたのに、やにのにおいがこびりついたとしても後で文句を言うな、という処理が最終的にADRなり裁判で強制されるなどということになるのであれば、貸主は対抗上、きちんと使う借家人の分も含めて家賃を上げざるを得なくなるというだけのことです。結果的には、それは借家人全般につけが回るのみならず、借家市場を縮小させることになりかねないわけですから、事前の取り決めを合理的にする、そこをできるだけ可視化することに力を入れ、裁判所による事後の介入を招かぬようルール整備をするべきだと思います。

【部会長】 ありがとうございます。

 予定の時刻が来てしまいましたので、ここで審議を終わりにしたいと思います。

 今後の審議予定について、事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは資料3をごらんいただきたいと思います。次回、第5回でございますが、議題としましては、今度は「民間賃貸住宅のストックの質の向上」のためのことについてご議論いただきたいと思います。また「中間取りまとめ（素案）の検討」と書い

ております。素案といたしますか、骨子、第6回において中間取りまとめのご議論をいただきますので、その前段階として、全体の構成とか、骨子程度のものを何とかお出ししたいなと思っているところでございます。

以上です。

【部会長】 どうもありがとうございました。

本日の議事以外で何か特段ございますでしょうか。よろしいですか。

それでは、本日は長時間にわたりご審議いただきまして、ありがとうございました。次回の第5回民間賃貸住宅部会は、先ほど事務局からもございましたが、7月6日月曜日の14時から、国土交通省内の会議室において開催しますので、よろしく願いいたします。

以上をもちまして、本日の民間賃貸住宅部会を終了させていただきます。どうもありがとうございました。

— 了 —