

さくら

弁護士法人 さくら綜合法律事務所報

Office report



- ▶ 土地の所有権は放棄できますか? 弁護士 竹澤 京平
- ▶ 国を訴えた裁判 弁護士 高橋 一弥
- ▶ ネットのクチコミ対策 弁護士 姉崎 真人
- 弁護士 秋場 啓佑
- ▶ 千葉県弁護士会副会長を終えて 弁護士 竹村 一成
- ▶ 引っ越しトラブルQ&A 弁護士 鈴木 淳美
- ▶ 事務所の近況



代表弁護士 竹澤 京平

土地の所有権は放棄できますか？

コロナ禍も3年を経過しやっと終息に向ってきました。これまでのマイナスを取り戻すべく世の中少しずつ活気を呈してきたように思いますが、まだまだ変異株や新たなパンデミックも懸念されており、慎重にならざるを得ません。

ところで先日相続がらみの相談で、「相続人間で田舎の農地を誰れも相続したがいらないで困っている。なんとかならないか。」と云うものがありました。

聞いてみると、父親が活着しているときは近所の人に頼んで耕作してもらっていたが、父親が死亡したのを機に、自分も高齢で他人の所まで手が回らないので来年からは耕作に手を貸せないと言われてしまい、なんとか処分しようと考えたが買手が見つからず、相続人だれもが自分達では田畑の管理は出来ないし税金や水利組合の費用などを払い続けることも負担になるだけなので、なんとか遺産の中の田畑の農地について所有権を放棄できないかと云うのです。

今から30年位前までは「土地神話」と云われ、土地は値下りしないので持っていれば必ず損はしないと云われ、バブル期には農地までもが価値あるものとして相続に当っても土地を欲しがった時代を考えると隔世の感があります。

民法では、動産については所有者のない無主物を認めていることから（民法239条1項）所有権の放棄が認められると解せられている一方、不動産については放棄に関する規定はないが、所有者のないものは国庫に帰属する（同条2項）と規定されている反面として、原則放棄は認められないと言われてきたように思います。

歴史的に見ても、古の律令時代から土地は原則国に帰属し、班田収授の法による口分田などにより、いわば例外的に民にその一部を与えるとしてきたもので、また江戸時代などに盛んであった新田開発でも開発者に一定の権利を与え事業の促進を図ったのも、なんとか自分の土地を持ちたいとの思いを受けてのことだったと思います。ですから明治維新以降国民が自由に土地の所有権を持てると云うことは、権利意識の高まりのなかで画期的なことであり、ある意味これを放棄するなどと云うことを考えていなかったと云っても過言でなかったのかも知れません。

こうした中でも、以前から急傾斜地や河川氾濫危険地などについては放棄できないかと云う問題提起もあったのですが、近年特に地方では農地や山林の荒廃が進み管理が出来ない所が増えてきたため、前記相談のように所謂「負の遺産」として相続をしたくないと云う人が増えてきたのです。これには、地方の過疎化が進み農業従事者が減ってきたことが拍車をか

けていると思います。そのため耕作放棄地が増加し、獣害など新たな問題を生んでいます。

ですから相続全体としては放棄しないが、管理等に費用が掛かり処分も難しい不動産についてだけ所有権を放棄できないかと云うことです。

実はこうした問題の解決のための一助にと云うことで、令和3年に「相続等により取得した土地所有権の国庫への帰属に関する法律」と云うのが出来、本年4月22日に施行となり、相続などによって土地を所有することになった者が、管理等に過分の費用または労力を要しないなど一定の要件のもとに、法務大臣の承認を得てその土地の管理に要する10年分の費用を負担金として納付することによって所有権の放棄が出来ると云う制度が設けられました。

この制度は土地所有権の放棄が出来ないとしてきたことに風穴を開けたと云えますが、そもそも負担が大変だから放棄したいのに、10年分の費用を負担しなければならないだけでなく、「過大な費用や労力を要する」場合には放棄出来ないのでは、前記問題などにどれだけ実行性があるか疑問に思うところです。

ただこれを契機に、相続がらみだけでなく、国土保全や過疎化対策など総合的に勘案して正面から所有権放棄の問題が議論されることが必要であり、そうしないと根本的な解決にはならないと思います。

ウクライナ紛争やインフレ問題などいろいろな物の国内自給率が問題となっています。もっと地方に目を向け、食料の国内自給を目指して皆さん田舎に行ってみませんか。戦中・戦後(7～80年前のことです)の食糧不足が深刻な時代でも、都会で食料調達が出来なくても意外に田舎では自給できていた例もあります。



(我が家のナニワイバラ)



(我が家のナニワイバラ)

田舎の土地を有効活用し、価値のあるものに出来れば、所有権放棄の問題も起きないのではなど思うのですが。

(なお今回の土地法制の改革では、所有者不明土地の発生を防止するため相続登記の義務化や相続財産管理人が供託を利用して相続財産管理を早期に終了させることが出来るようにしたり、相続開始から10年経過すると法定相続分や指定相続分によって分割されたこととするなど、早期に権利関係を確定させる規定が設けられたりしています。具体的問題で疑問を生じたときはご相談下さい。)

弁護士 高橋 一弥

国を訴えた裁判

1 今回は、仕事の、真面目な話です。

交通事故で後遺障害を負ったAさんが、国に障害基礎年金の支給を求めたのに対し支給しないとの処分を受けたので、その処分の取消を求めた裁判の話です。

Aさんは、平成22年7月、旅先のハワイでセンターラインオーバーの対向車と正面衝突し、頸椎脱臼骨折等の重傷を負いました。帰国して椎弓形成術等の手術を受けましたが、上肢・下肢に麻痺が残ったので長らくリハビリ治療を受け続けていました。この間、平成23年4月、2級の障害者手帳の交付を受けたものの、障害基礎年金制度のことを知らなかったため、行政書士の力を借りて年金請求をしたのは事故から9年も経った平成31年のことでした。

国民年金法では、障害認定日（初診日から1年6ヶ月を経過した日）を基準として障害の有無・程度を判定することとなっています。障害年金制度を知らなかったので障害認定日における障害の診断書などなかったAさんは、平成24年1月30日を障害認定日として障害年金の支給を請求しましたが、厚生労働大臣は障害認定日に障害があったと認定しうる資料がないとして支給を認めませんでした。そこで、異議申立（審査請求）をしましたが、社会保険審査官に棄却され、再審査請求も社会保険審査会で棄却されました。その後の令和2年、私のところに相談に来たので、不支給処分の取消を求めて東京地裁に訴えを提起しました。

その判決が今年2月に出ました。Aさんの勝訴です。国は控訴できず判決は確定しました。

2 裁判の争点は、障害認定日における障害の状態をいかなる資料によって判断すべきかというところにありました。

昭和52年（今から40年以上も前）の厚生省課長通達では、障害認定日における障害の状態がわかる診断書として、原則として障害認定日以後3ヶ月以内の現症が記載されている診断書（以下、「通達指定診断書」と呼びます）の提出を求めています。本件の不支給処分やその異議申立を棄却した裁決等はすべてこの通達に支配されたものでした。そして、本裁判においても、国は、この通達による法律の運用は公平かつ合理的であって、通達指定診断書以外の資料によって障害の状態を判断してはならないかのような主張や、当方が提出した診断書（複数）に関しては障害の記載が具体的でないとか、診断内容自体が信用できないなど難癖をつける主張を展開しました。

これに対し、判決は、通達指定診断書以外の資料によって判断してはならないという規律があるわけでない、障害認定日の状態を認定する資料に法令上の制限はないと明解に裁断し、国の主張を排斥しました。そして、Aさんの治療経過、障害認定日より前に作成された診断書や障害認定日から3ヶ月を越えた時期に作成された診断書等を総合し、障害認定日当時、障害等級2級に該当する障害状態にあったと認定しました。

法に基づいて執行されるべき行政の誤りを司法が是正してくれたわけです。三権分立制度、法の支配を実現した判決です。

3 ここまでは、ああよかったねという法律論ですが、この裁判で私が感じた思いはほかにあります。それは、年金不支給処分に対する異議申立制度（審査請求制度）の在り方への疑問です。

審査請求は、全国8カ所にある地方厚生局に配置された社会保険審査官が審査します。審査官は厚労大臣が指名した厚労省職員です。その審査結果に不服な場合、中央の社会保険審査会に再審査請求ができます。審査会は厚労大臣が任命した6名で構成され、そのメンバーは元裁判官、医師等です。統計によると、この審査会が裁決する件数は年間1300件ほどで、再審査請求が容認されるのはその1割にも満たないようです。つまり、異議申立のほとんどは認められないというのが現実なのです。この裁決に対抗する最後の手段が国を被告とする訴訟の提起です。本件もこの経過を辿りました。

審査請求制度は、時間と手間のかかる裁判手続によらずに簡易迅速に被保険者の権利を守るための制度と位置付けられています。しかし、本件の審査経緯を振り返ると、通達に盲従し、簡易迅速な事務処理にばかり重きをおく役人の姿しか見えて来ず、被保険者の権利擁護という制度本来の趣旨が軽視されていたと思わざるを得ません。障害認定日の後遺障害を認定する資料は二度にわたる審査請求の場でも訴訟の場でもほぼ共通でした。大きく変わったのは、請求する被保険者に代理人の弁護士が付いたことと、判断する主体が行政機関から裁判所になったことだけなのです。本件は裁判まで至らずとも、社会保険審査制度の中で判決と同じ結果を得られた事案だったと思う所以です。

それができなかった一番の原因は、厚労省の通達に盲従するという現場の役人及び社会保険審査組織の姿勢であろうと思います。現場が法の趣旨よりも通達を優先するという通達行政の弊害、杓子定規な事務処理の実態が浮き彫りにされたように思います。昭和52年の通達以来、同様の扱いがどれほど行われてきたのでしょうか。この通達は今も生きています。

4 異議申立に関する制度的な保障が整備され、被保険者の権利保護手続きが確保されているように見えても、仏作って魂を入れずというような運用をされては立法者達の思いや労苦が報いられません。司法によって行政の誤りが正されたのだからいいじゃないかというのではなく、行政機関によって誤りのない法の執行が行われることの重要性を本判決から役人達によく自覚してもらいたいものです。

最後に一言。Aさんの手術やリハビリ治療を行ってくれた地域中核病院のカルテ・診断書が丁寧に記録されていたこと、患者の裁判のために主治医が快く協力してくださったことが勝訴判決に結びついた大きな要因でした。医師達の誠実で真摯な姿勢に救われた事件であり、改めて感謝申し上げ、敬意を表したいと思います。

弁護士 姉崎 真人

弁護士 秋場 啓佑

ネットのクチコミ対策

1 クチコミ

社長 ちょっと聞いて下さい先生！

弁護士 どうしたんですか社長そんなに大きな声で。

社長 どうしたじゃありませんよ。これを見て下さい！

弁護士 ああ、社長のところでやっていらっしゃるお弁当屋さんのクチコミですか。なかなか評判がいいようですね、私もたまに買ってますよ。

社長 そうなんです。素材にもこだわって、価格も抑えてで自慢の店なんです。コロナの在宅需要の波にも乗りましたしね。ところがほら、ネットのこのクチコミ投稿を見て下さいよ！

弁護士 なにに。「評判だから買ってみたいけど期待外れもいいところ。店員の態度も悪くてとても不愉快。味も最悪！店も不衛生で掃除していないんじゃないかと思うくらい。全てにおいて最低なところでした」。

…なるほど、かなり手厳しい内容ですね。

社長 うちはスタッフもきちんとしているし衛生管理だって徹底していますから、事実無根です。匿名でこんなことを書いて、とんでもないヤツですよ！先生、こういったクチコミはどうにかできないものなのですか。このままでは私の沽券に関わります。

弁護士 なるほど、分かりました。では本日はクチコミへの対応についてお話ししましょう。

2 クチコミへの対応1 削除申請

弁護士 まず社長はこのクチコミに対してどのような対応をしたいとお考えですか。

社長 とにかくにも、まずはこのクチコミを削除したいです。

弁護士 確かに、放置しておくこのクチコミをみた人がお店に来なくなる可能性もあるわけですから、これを削除することがまず大切です。

クチコミがされるのは、Googleマップですとか食べログなどの企業が提供するサービスです。そうしたサービスではクチコミ投稿に関するガイドラインを設定しており、ガイドラインに違反していることを理由に、Googleなどのクチコミサービスを提供する会社（以下、「サービス会社」）に投稿の削除を申請することができます。

たとえば、Googleの場合、削除申請用のフォームがあり、そこから削除申請ができます。

こういった申請は比較的簡単ですし、コストもかかりませんから、とにかく早く口コミを削除をしたいというときは、まずはこの削除申請をすることが考えられます。

社長 なるほど、ここから申請すれば削除がされて一件落着というわけですか。思ったよりも簡単ですね。

弁護士 ところが、そうもいかないところがあります。ひどい投稿については削除されることもあるのですが、ガイドライン違反があるかどうかは時として微妙な判断になってきます。

また一般論として、こうした企業は、いい評価の投稿ばかりではなく、悪い評価の投稿についてもなるべく残そうという姿勢が強い場合が多いです。情報を取捨選択すればそれだけ情報に偏りが生じてしまうという理屈です。ですので、削除申請をしても、クチコミサービスを提供する会社がクチコミを削除してくれないことは十分考えられます。

社長 そうなんです…。ではサービス会社が削除してくれなかったら、もう削除は無理ということですか。

弁護士 いいえ。次の方法として、サービス会社に削除を求める訴訟を提起するというのが考え

られます。

クチコミの内容が名誉を毀損するようなものである場合には、そうしたクチコミの削除を求めることができるのです。

3 クチコミへの対策2 投稿者への責任追及

社 長 先生、サービス会社に削除申請ができるというのはわかりました。

しかし、やはり私は匿名でこういった無責任な口コミを書き込んだ本人が許せません。どうにかしてこの本人に責任を取らせる方法はないのでしょうか。

弁護士 口コミが名誉毀損にあたる場合などには、その書き込みをした投稿者に対して損害賠償請求をすることが考えられますね。

社 長 しかし訴えようにも、こちらは相手がどこの誰なのかまったくわかりませんよ。そんな状況で賠償請求ができるんですか。

弁護士 おっしゃるとおり、相手が誰かがわからないと賠償請求はできませんし、訴訟も起こせません。ですので、こうした口コミの場合には、まず書き込みをした相手が誰なのかを特定するための手続を取る必要があります。これを発信者情報開示請求といいます。

社 長 相手を特定というと、具体的にはどうするのですか。

弁護士 順番としては、

- ① まず、サービス会社に対して当該口コミを書き込んだ者のIPアドレス等の情報を開示してもらいます。
- ② そして次に、開示されたIPアドレス情報をもとに、プロバイダ——OCNですとか、So-netなどのインターネット接続サービスを提供している会社のことで——を特定します。
- ③ 最後にプロバイダに対して本人の氏名や住所などの開示を請求する、という流れになります。ちなみに今まではこうした情報開示の手続をサービス会社に対するものとプロバイダに対するものとで二度に分けて行う必要があったのですが、最近の法改正で一度の手続でできるようになりました。

社 長 あいぴーあどれす、ですか…。

弁護士 IPアドレスというのはパソコンなどの端末に

割り当てられたインターネット上の住所のようなもので……まあわかりやすく簡単に言ってしまうと、まずサービス会社に口コミをした人物が残したデータを開示してもらって、そのデータをもとに本人がどのインターネットプロバイダを使っているかを特定する、ということなんです。

社 長 それでクチコミを書いた人が分かるということですか。

弁護士 そうですね。その後、相手に損害賠償請求の通知を送って、場合によっては訴訟を提起する、ということになります。

4 名誉毀損の成否

社 長 それでクチコミをした人物を特定できるのなら、少し手間がかかるものの、きっちり責任を取らせることができそうですね！

弁護士 そうなんです！…と、言いたいところなのですが、実はこの手続、結構ハードルが高いんです。

社 長 え、どういうことですか。

弁護士 サービス会社にIPアドレスの開示を請求するときには、仮処分という手続を使うのですが、この手続きでは、クチコミが名誉を毀損をするものであることを証明しなければなりません。そして、裁判例をみると、名誉毀損の証明はなかなか容易ではありません。

こうしたクチコミというのは、一方ではクチコミを書いた人の表現の自由の行使という側面があり、表現の自由は憲法で保障された重要な人権ですので、名誉毀損と認められる場面は限定的なのです。

まず名誉毀損が成立するには具体的な事実の記載がなくてはならず、単なる意見や論評では名誉毀損にはなりません。

社 長 そうすると今回のクチコミでいうと、たとえば「味も最悪！」というのは、具体的な事実というよりも意見や論評の範疇になりそうですか。

弁護士 その可能性はあると思います。

また名誉毀損の成立のためには、社会的な評価の低下も要件になります。

社会的評価の低下があったかどうかの判断は、「一般の読者の普通の注意と読み方」を基準にされます。

裁判例をみると、どうにも、クチコミというのは、通常は多分にその人の主観的な考えも含まれているのだから、それを読んだ人は軽々にその内容を信じたりはしないだろう、という考えを前提にしているように思えるものもあり、批判的なクチコミがあれば直ちに社会的な評価の低下がある、ということではできません。

社 長 今時の若い人はテレビや雑誌なんかよりもよっぽどクチコミを信じるような気がしますけどね。

弁護士 そのあたりは感覚の違いがあるかも知れませんね。ところで、名誉毀損というのは、事実と異なることを言った場合だけでなく、指摘した事実が真実であっても成立します。

社 長 え、そうなのですか。じゃあ「あの政治家は賄賂を貰っている！」なんて書き込んだら、実際に賄賂を貰っていても名誉毀損になってしまうんですか。それはなんだかおかしいような気がしますけど。

弁護士 そうですね、そういったことまで名誉毀損になってしまったら政治家批判なんてできません。そこで、

- ①公共の利害に関する事実に係ること(公共性)
 - ②専ら公益を図る目的に出たこと(公益目的)
 - ③摘示された事実または意見論評の前提としている事実が真実であること(真実性)
 - ④人身攻撃に及ぶなど意見論評としての域を逸脱したものでないこと(非逸脱性)
- という4つの要件を満たす場足には、形式的には名誉毀損に該当する場合であっても、違法性が否定されます。

社 長 ふむふむなるほど。

弁護士 名誉毀損に基づく損害賠償請求の訴訟をするときには、さきほどの4要件を満たすかどうかは、名誉毀損をした側が主張立証しなければなりません。

ところが、発信者情報開示請求では、開示を請求する側、つまりクチコミをされた側が、クチコミがさきほどの4要件を満たさないことを主張立証しなければならないことになっています。そして、実際のところ、裁判所は①②④の3つの要件については満たしていると判断しやすい傾向にあります。

そうすると、主に問題になるのは③ということになります。この③の要件を満たさないこ

との主張立証というのは、つまりクチコミの内容が真実ではない、ということを言わなければなりません、真実ではないことを証明するのは、なかなか大変な作業です。

社 長 今回のクチコミで言えば、店員の態度が悪くないとか、掃除がされていて衛生に問題ないことを立証しなければならないわけですね。

弁護士 そうなります。

5 クチコミ対応の注意点

社 長 ちなみに、こういった口コミをした人物に対して訴訟をするにあたっての注意点などはあるのでしょうか。

弁護士 何よりも、早さが重要です。

プロバイダがIPアドレスなどのデータを保有している期間は、長くても6か月程度とされています。

ですので、口コミがされてから時間が経過してしまうと、発信者情報開示の請求をしてこれが認められても、既に必要なデータが保管されておらず、投稿者を特定することができない、ということになりかねません。

社 長 なるほど、これは悪質な口コミだな、と思ったら、すぐに先生に相談した方がいいわけですね。

弁護士 それと、すこし生々しい話になってしまうのですが、費用もかかってしまいます。

といいますのも、サービス会社が国内の企業であればいいのですが、グーグルなどの海外企業になると、申立書や証拠を英語に翻訳して、海外本社に送らないといけないうのです。その翻訳料等が必要になりますので、その分費用が嵩みます。

社 長 なるほど、手間だけではなく費用もかかってしまうんですね。

弁護士 とはいえ、やはり無責任で悪質なクチコミは放置できないという思いはあるでしょう。費用をかけてでもやらなければならない場面というのは、もちろんあると思います。

社 長 今回のクチコミについてどうするか、少し悩みますね。良い評価をつけてくれているお客さんもいますし…。

とりあえずまずはサービス会社に削除申請を出してみたいと思います。それでだめだったら、またご相談させて下さい。

弁護士 分かりました。またご相談下さい。

弁護士 竹村 一成

～千葉県弁護士会副会長を終えて～

前回の事務所報でも記載しましたが、令和4年度は、千葉県弁護士会の筆頭副会長を務めさせて頂いております。

この原稿を書いている時点（令和5年3月9日）では、まだまだ残されている会務の処理に追われていますが、事務所報が発刊される次点では、役員の任期を終え、少しはのんびりしているところではないかと思えます。

役員生活を1年経験してみて、あっという間と思う反面、とても長かったなあとも実感しています。

当会役員の会務は、非常に膨大になっており、重大な案件も多々あります。そのような役員の会務の中でも、筆頭副会長の業務は特に負担の重いものが多く、「よくここまでやって来られたなあ。」というのが、正直なところです。令和4年度は、弁護士会の会務をしているか、弁護士の仕事をしているかのどちらかに、ほぼ費やされていたように思います。

さて、当会の令和4年度の出来事を振り返ると、5月総会で常議員会にクォータ制を導入したことが大きかったように思います。クォータ制とは、具体的には、常議員会の定員を現行の30名から33名に増員した上で、増員した3名については、選挙を経ずに、推薦委員会の推薦等に基づいて決定された女性会員をもって充てる制度改正です。これにより、女性3名が必ず常議員に選任されることになります。

千葉県弁護士会では、重要な議案等は常議員会を経ることが必要とされており、常議員会は弁護士会という組織の意思決定にかかわる非常に重要な機関です。このような重要な組織の構成には多様性が不可欠で、当会でも2025年度までに常議員での女性の割合を20%とする目標を掲げています。しかし、常議員会に占める女性の割合は、2017年度～2019年度は8%、2020年度が12%、2021年度が8%になっておりました。今回のクォータ制度導入が、現状改善に向けた一歩となることを期待したいと思っています。

もっとも、当会は、現在、総会員数が864名ですが、

女性会員はそのうち160名と約17%程度です。女性会員の絶対数に鑑みますと、安定的に、常議員に占める女性会員の割合を増やすためには、常議員のなり手の確保ということも重要な課題と思います。

次期執行部においては、常議員会へのWEB会議導入等を検討されていると聞いています。「常議員になってもいい」と思って貰えるような環境整備も今後の重要な課題でしょう。

今年度で副会長は退任しますが、来年度1年間も、常議員として弁護士会の組織運営に参加することになりますので、引き続き、頑張っていきたいと思う次第です。

とは言いましても、4月以降は、好きな温泉を存分に楽しみたいところです（笑）



会務の合間をぬって、本年度、唯一行くことが出来た温泉地(草津温泉)にて

弁護士 鈴木 淳美

引っ越しトラブル Q & A

今年も春がやってきました。去年のさくらの季節に、当事務所に入所しました。あれから約1年が経ち、まだまだ弁護士として半人前ですが、気概だけは1人前に、日々奮闘しています。

春は節目の季節で、進学、就職、転職などで引っ越しをされて新生活を始める方も多いかと思います。今回は、引っ越しに伴い、前に住んでいた家を退去する際の、大家さんや管理会社とのありがちなトラブルについて扱っていききたいと思います。

さっそく、Xさんからのご相談を見てみましょう。

(Xさん)

大学を卒業して4月から就職が決まりました。そのため、大学の近くで借りていたマンションから引っ越すことになり、先日前の家を退去したのですが、明け渡しの立会いの際に、大家さんから【床のへこみ、壁紙の黒ずみ、リビングのドアの傷】を指摘されました。その修復ということで30万円を請求されています。私はこれを支払わなければならないのでしょうか？

(A弁護士)

原則として、借主には、民法上の義務として、入居後に生じた損傷については、これを修復して、借りた当時の状態に戻して退去しなければならない義務があります。これを原状回復義務（民法621条）といいます。しかし、入居時から少しでも汚したり、傷をつけたりの箇所のおよそ全てを、借主の負担で修復しなければならないわけではありません。

先ほどの民法621条は、借主が修復しなければならない「損傷」を、「通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。」と定義しています。つまり、建物の通常的使用方法によって生じた汚損（以下では「通常損耗」といいます。）については、借主の負担で修復する必要はな

いのです。

国土交通省による「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」は、通常損耗の例として、①家具の設置による床・カーペットのへこみ、設置跡、②テレビ、冷蔵庫等の後部壁面の黒ずみ、③日焼けによるクロスの変色等を挙げています。

Xさんが大家さんに指摘された汚損は、それぞれどのような原因によるものですか？

(Xさん)

床のへこみは本棚を置いていたことによるもので、壁紙の黒ずみは、テレビの背面の、いわゆる電気ヤケでした。リビングのドアは、購入した家具を自分で運び入れるときに、誤ってぶつけてしまって角が挟れてしまったんです。

(A弁護士)

床のへこみと壁紙の黒ずみは、お聞きした限りでは生活する上での通常の使用に基づく汚損としてXさんが修繕費を負担する必要はないと思われます。もっとも、ドアの傷については、通常的使用方法に基づく汚損とは認められにくいと思われ、Xさんが負担することになりそうです。

(Xさん)

なるほど。ドアについては5万円ほどの修繕費と聞いています。ところで、私は入居時に敷金として20万円を支払ったと思います。これは返してもらえないのでしょうか？

(A弁護士)

敷金については民法622条の2で定められており、原状回復のための費用や未払い賃料など、借主から貸主に対して支払わなければならない債務があれば、貸主はそれを敷金から差し引くことができ、残額があれば返還しなければならないものです。ただし、当初

の賃貸借契約に敷金償却などの特約がある場合は返還されない場合もあります。

(Xさん)

未払いの賃料や特約はありませんので、敷金20万円からドアの修繕費5万円を差し引いた、15万円を返してもらえるということでしょうか？

それと、どうやって敷金を返してもらえばいいのでしょうか？

(A弁護士)

おっしゃる通りで、Xさんが貸主に請求すれば、15万円については返してもらえはるのお金です。

まずは、ご自身で貸主に交渉いただくとい

うことが考えられますが、交渉するのが難しいければ、費用対効果の点を鑑みつつ、弁護士にご依頼いただくか、裁判所の民事調停や少額訴訟制度、弁護士会の紛争支援解決センター（ADR）の利用をご検討ください。どの制度も、当事者ご本人だけで利用することができます。

返還を請求する敷金の額が相当高額になる場合は、弁護士にご依頼になって解決を図る方が費用対効果の点ではメリットが大きいと言えるでしょう。上記のような各手続きの利用をご検討いただいている方も、制度の詳細なご説明やアドバイスのため、まずは専門家にご相談いただくことをおすすめします。

事務所の近況です

本号がお手元に届くのは、爽やかな五月の光と風を受け、緑が濃さを増しているころを思いますが、皆様いかがお過ごしでしょうか。

事務所報「さくら」第11号を最後までお読みいただきありがとうございます。

今年は事務所全員で青葉の森公園にてお花見をすることができました。久しぶりに皆がそろってできることを喜び合いながら、満開の桜と花吹雪の舞を堪能いたしました。

今後とも、事務所が一丸となって皆様のお役に立ちたいと思っておりますので、宜しく願い申し上げます。

当事務所では、主として以下のとおりの事件を取り扱っております。
お気軽にご相談ください。

交通事故

当事務所は長年に渡って損保会社から相談を受け、多数の交通事故事案の解決にあたってきました。

加害者側、被害者側を問わず、適切な解決をサポートいたします。

離婚・相続・信託

家庭裁判所の調停委員として様々な事件に携わった経験を有する弁護士が在籍する当事務所が、離婚、相続や信託などの家庭の法律問題に対応します。

医療法務(歯科)

当事務所は、歯科医師会の顧問として多くの歯科医療に関する紛争を解決して参りました。歯科診療や医院経営にまつわる問題について、ご相談ください。

一般民事

土地・建物の明渡、貸金の回収、その他多種多様な案件をお受けしています。身の回りの法律トラブルでお困りの際は、当事務所にお越しください。

企業法務

金融機関などの多数の企業の顧問として企業法務に携わる当事務所が、契約書のチェックや労務問題への対応などを通じて皆様の企業活動をサポートいたします。

建築紛争

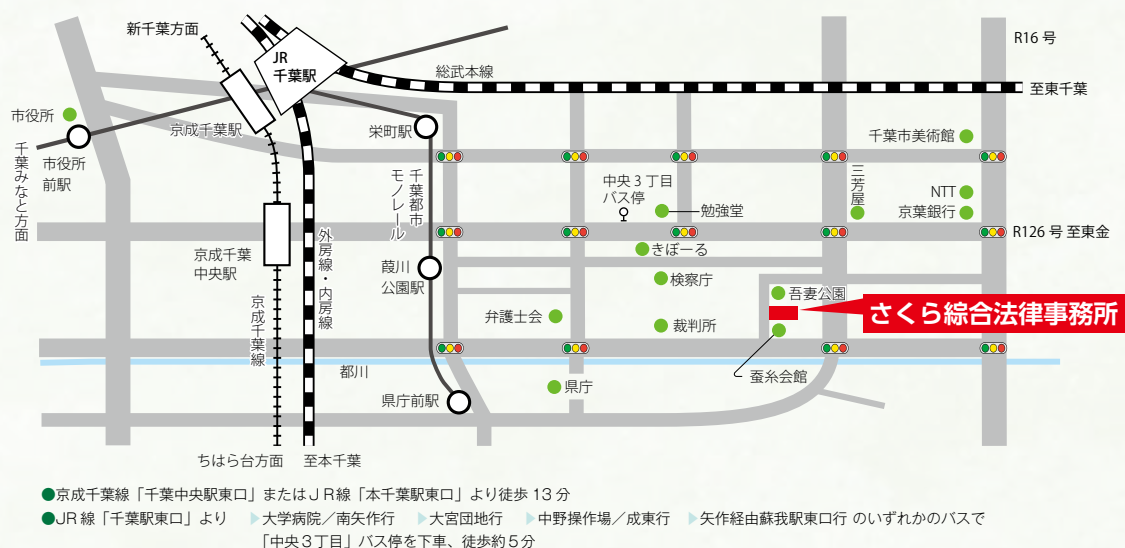
住宅瑕疵などの建築をめぐる紛争につき、弁護士会の建築問題を扱う各種委員会に所属し、専門的知見を有する弁護士が解決にあたります。施工側、注文者側双方からのご相談に対応しております。

倒産・債務整理

多額の借金にお困りの方は、債務者の代理人や裁判所から選任される破産管財人として数々の倒産事件を取り扱ってきた実績のある当事務所にご相談ください。

その他

本頁に記載のない分野の問題につきましても対応いたします。法律問題でお困りの際は、まずご相談ください。



弁護士法人 さくら綜合法律事務所

〒260-0013 千葉市中央区中央4丁目10番16号 CI-22ビル7階
TEL.043-225-7080 FAX.043-227-7513
<https://sakurasogo-lawoffice.com>
<https://sakurasogo-s.com> (相続・信託サイト)