2016年（平成28年）5月16日号
NO.2729　（毎週月曜日発行）
株式会社　週刊住宅新聞社
本社　〒160-0022　東京都新宿区新宿1-9-4　中公ビル
TEL.03(5363)5810　FAX.03(5363)5815　郵便振替口座 00120-5-83424
発行人　長尾　浩章　昭和35年5月10日　第三種郵便物認可
http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅

CFのプロ流 大家実践塾

190

原状回復の損害賠償請求事件②

少額訴訟法廷で新事実

法的な理論を組立て直す

いよいよ当日。オーナーとともに指定の2階204号法廷へと入って行った。通常は20坪程度の小法廷で、傍聴席も20席ほどある広さの部屋で行うが、この事件は敷金も絡む損害賠償事件で、なおかつ、原則として1回で審理を終わらせる少額訴訟ということもあり、最初から調停で使う部屋を指定してきた。

法廷に入ると、中には大きな丸テーブルがあり、すでに中央左側には、裁判所の書記官とは思えない初老の男がいて、右側に座った被告の男と何やら、打ち合せをしていた。

こちら原告側は、テーブル左側に座らされ、原告のオーナーがその初老の男に、出席票に署名するよう促された。私がその男に「あなたはどういう方ですか」と問うと「司法員」だという。この司法員は、第三者の立場で本件の調停を任される調停のプロらしく、退職した元裁判官。どちらにしろ、彼が本件のキーを握っている人物らしいことは分かった。私は、本物件の賃貸管理会社との立場を説明し、法廷の端にあるベンチシートに下って、傍聴人の形を取らされた。

全員がそろい、司法員が内線で連絡を取り、ほどなく、裁判長と書記官が入って来た。中央には裁判長が座り、左隣は書記官がテープ録音をとる。裁判長の右隣は例の司法員が座り原告被告がそれぞれ、裁判長の右手側と左手側に座った。

最初に裁判長が原告および被告に向って小額訴訟の手続きを説明し、同意するか否かを聞く。同意を済ませ、審理に入った。

審理はまず、司法員が中に入って調停案を出すようになっているらしく、裁判長と書記官は足早に退廷してしまった。どうやらこの裁判、最初から調停ありきの話し合いで決めるつもりのようだ。

司法員は双方の事実認否を行い、再度、訴状内容の精査をし始めた。被告は訴状内容を大筋でほぼ認めたが、一点だけ、契約期間の誤りを指摘した。当初、この物件をオーナーチェンジで引き継いだ時には、契約は平成○年○月○日からの3年間の契約になっていたが、この段階ですでに4回目の更新契約。もう11年間も居住していたという新たな事実として、被告は司法員へ主張した。

オーナーチェンジの際、前オーナーから引き継いだ書類はこれだけで、この事実はオーナーも私も知らなかった。もちろん司法員も、被告からの意義はなく、この段階で初めて聞いたことになる。

ただこういった場合、本来は事前に準備書面として、文書で提出しなければならず、司法員も被告に対し、その旨の内容を厳しく注意をした。

基本的には、訴状の送達からこの口頭弁論までの期間は約2週間あるから、その間に何も反論がなければ、1日で終わらせるこの審理の組み立ては、ある程度、司法員の頭の中にはできているものだと推測できる。

ところが、この新事実を踏まえて、もう一度案件の審理を最初からやり直すこととなり、司法員は慌てて、法的な論理の組み立てを勘案し始めた。（つづく）

シー・エフ・ネッツ　不動産コンサルタント　野崎恭一　CPM