

## 2020年度「債権法講演会」の報告

—「自主交渉援助型調停」模擬実践を通じた学生教育—

足 立 清 人

深 林 恭 広

# 2020年度「債権法講演会」の報告

## ——「自主交渉援助型調停」模擬実践を通じた学生教育——

足立 清人

Kiyoto ADACHI

深林 恭広

Yasuhiro FUKABAYASHI

### 目次

1. はじめに
2. 2020年度「債権法講演会」  
開催の経緯
3. ゼミ生取組みの紹介－模擬  
ADR 事案と模擬 ADR のシ  
ナリオの紹介
4. 自主交渉援助型調停とは
5. 2020年度のゼミ生取組みに  
ついて－ゼミ生の模擬 ADR  
事案・シナリオの検討とゼ  
ミ生指導について
6. まとめと今後の展望

### [Abstract]

#### Report of 2020 “Claims Law Lecture”: Student Education through “The Facilitative Mediation” Simulated Practice

This article is a record of the 2020 ‘Claims Law Lecture’ that the second-year seminar students worked on amid the social turmoil caused by the COVID-19 pandemic as well as a lecture by external lecturer Yasuhiro Fukabayashi and Adachi. It considers the contents of the seminar and lecture. In this lecture, the second-year seminar students created a case and scenario of ‘facilitative mediation’ by restoring to the original state at the end of the lease contract as material. In the lecture, the students made a presentation, and Professor Fukabayashi responded to the student’s efforts. In his capacity as the certified administrative procedures legal specialist, he commented on and explained facilitative mediation. The purpose of organising a lecture by an outside lecturer is for the seminar students to gain practical knowledge of law and to acquire the basic skills of working adults by interacting with the outside lecturer. In this article, Adachi explains the materials created by the seminar students from the perspective of civil law and considers the results of student education and guidance.

## 1. はじめに

本稿は、2020年度後期に、新型コロナウイルス感染症による混乱のなかで開催した「債権法講演会」（「民法IV〔債権総論〕」（経済法学科2年後期、担当：足立清人）で開催。外部講師は、深林恭広行政書士に依頼した）の内容を報告するものである。コロナ禍での教育実践の取組みを記録する目的もつ。

「外部講師による講演会」企画とは、足立が担当する講義に、外部講師をお招きして、外部講師、足立の担当するゼミナールの学生

（以下、ゼミ生とする）と足立が協力して、数ヶ月間かけて、講演会の内容を考え、講演会を開催するものである<sup>1)</sup>。外部講師には、講演会準備段階から、ゼミ生との打ち合わせを行うこと（指導・教育など）もお願いしている（講演会開催の1コマ分の臨時講師費用は大学から支給されるものの、事前段階からの関わりについては、外部講師のボランティアに依存してしまっている。本企画は、外部講師のご厚意がなければ、存立できない企画である。これまで関わっていただいた外部講師の皆さんに、この場を借りて、感謝を表し

キーワード：自主交渉援助型調停, ADR, 賃貸借契約, 原状回復, アクティブ・ラーニング  
Key words: the facilitative Mediation, ADR, lease contract, restoration, active-learning

たい)。

「外部講師による講演会」企画の目的は、次の2つである。①まず、受講者に、講義で学ぶ法律知識が社会や実務でどのように用いられているかを伝えること、そして、②ゼミ生、外部講師と足立が協力して講演会の内容を創り上げることで、ゼミ生の専門的な学習と社会人基礎力<sup>2)</sup>を育むこと、である(後者に重点が置かれている)。講演会では、ゼミ生が司会を務め、講演会の一部に必ずゼミ生の取組みを入れて発表させる。ゼミ生取組みの内容についても、企画の過程で、外部講師と足立から繰り返しチェックを受ける。

足立が所属する経済法学科では、「民法IV [債権総論]」は2年後期に配置されている。2020年度の2年ゼミ生(「演習I」(2年ゼミ): 高橋恵悟君, 山岸留惟君, 丹波郁哉君, 中川正貴君, 三浦正也君, 弓山陽菜さん)が企画に取り組んだ。

2020年度の「債権法講演会」には、深林恭広行政書士(行政書士会北海道ADRセンター副センター長)をお招きした<sup>3)</sup>。深林行政書士には、2019年度に足立が担当した「演習I(2年ゼミ)」と「法学」(後期, 全学部・全学年)で、行政書士の業務と、行政書士会北海道ADRセンターが行う自主交渉型調停について、ご講演をいただいた。深林行政書士のご講演は、その説明の分かりやすさと深林行政書士の人柄から、学生の評判が高く、さらに、行政書士会北海道ADRセンターが行う自主交渉型調停が、受講生とゼミ生の専門的な学習や社会人基礎力の育成に資すると考えたからである。

本稿では、2. で、2020年度「債権法講演会」の経緯を報告し、3. でゼミ生取組み—模擬ADRの事案とADRのシナリオを紹介する。ゼミ生取組みの紹介については、もちろん、2年ゼミ生の許可を得ている。4. で、深林行政書士に自主交渉援助型調停について解説していただく。5. で、2020年度「債権

法講演会」のゼミ生取組みについてコメントを加える。深林行政書士には、自主交渉援助型調停の観点からコメントをいただいた。最後に、2020年度「債権法講演会」の振り返りと今後の展望を記載する。

## 2. 2020年度「債権法講演会」開催の経緯

### (1) 2019年度の講演会(ゼミ, 法学講演会)の紹介

先述のように、2019年度2年ゼミと「法学」で、深林行政書士にご講演をいただいた。2年ゼミでは、2019年度前期(2019年7月16日(火)5講)に、自主交渉援助型調停の意義と方法について説明していただき、行政書士会北海道ADRセンター作成の模擬ADRのシナリオを使って、2年ゼミ生に自主交渉援助型調停を体験してもらった。それを踏まえて、2019年度後期(2019年12月17日(火)3講)に、足立が担当する「法学」の講義(全学部, 全学年対象)で、2年ゼミ生に「法学講演会」を企画してもらった。2年ゼミ生には、普段の生活で争いが生じそうな問題について、自主交渉援助型調停の事案を作成することを指示した。ゼミ生から提案された事案について、深林行政書士、ゼミ生と足立とで検討を重ねて、最終的に、集合住宅の隣人トラブルでの治療費請求についての事案が完成した。講演会本番では、まず、2年ゼミ生が模擬ADRを行って、受講生にADRの進め方の模範を見せて、その後、2年ゼミ生が作成した事案について受講者に模擬ADRを実体験してもらった。最後に、深林行政書士に、ゼミ生取組みについての講評と、自主交渉援助型調停についてのより詳しい解説をしていただいた。2019年度2年ゼミ生の適切な講演会運営と、深林行政書士の分かりやすいご講演のおかげで、成功裡に講演会を終えることができた。当日は、68名の受講者が講義に参加してくれ、申立人・相手方・調停人の3人

一組で模擬ADRを体験してもらった。講義後のアンケートによれば、68名中、47名の受講生が、模擬ADR体験に好評価を与えてくれた。

## (2) 2020年度「債権法講演会」企画の経過

2020年度2年ゼミでは、後期に、2年ゼミで「債権法講演会」企画に取り組むことを予定していた(2020年度2年ゼミ・シラバスに記載済み)。経済法学科2年生は、前期に「民法Ⅲ〔債権各論〕」を履修する。北海道行政書士会ADRセンターでは、賃貸借契約、特に原状回復の範囲について、紛争解決を受託している、と伺っていた。そこで、2020年度の「債権法講演会」でも、賃貸借契約を素材に、自主交渉援助型調停の体験も含めて、行政書士会北海道ADRセンターの深林行政書士に、ご講演を依頼することにした。その理由は、2つある。①2019年度、深林行政書士に、「法学講演会」での講演を依頼して、2019年度2年ゼミ生が、深林行政書士との交流から、学問的にも人間的にも成長したこと、②さらに、2020年度2年生は、前期に、「民法Ⅲ〔債権各論〕」を履修しており<sup>4)</sup>、既に賃貸借契約を学んでいることから、賃貸借契約を素材にした紛争解決(自主交渉援助型調停)に携わることで、賃貸借契約の法的構造や法的知識をより深く学べる、と考えたからである。

(「民法Ⅳ〔債権総論〕」の内容からは離れてしまうが、受講者に多様な学びの機会を与えることと、ゼミ生の学問的・人間的成長を考えると、この程度の逸脱は許される範囲である、と考える。また、賃貸借契約に関わる法律問題は、若年者が巻き込まれる消費者被害の1つでもある。したがって、当該問題について、自主交渉援助型調停を含めた情報提供を行っていくことには意義がある、と考える。)

2020年度「債権法講演会」企画は8月下旬にスタートした。2年ゼミ生に企画チームの結成を指示して、高橋恵悟君がリーダー、山

岸留惟君がサブリーダーを務めることになった。ゼミ生取組みとして、賃貸借契約の原状回復に焦点を当てた、自主交渉援助型調停の事案作りと、模擬調停のための素材(申立人と相手方の事情など)とシナリオ作りを指示した。さらに、ゼミ生の勉強のために、(自主交渉援助型調停では、法的解決案は必ずしも必要でないが、)ゼミ生事案の法的解決も考えるように指示した。

2020年8月下旬に、深林行政書士の紹介と顔合わせのために、高橋君、山岸君とともに深林行政書士の事務所を訪問して、講演の依頼と今後のスケジュールの確認をした<sup>5)</sup>。講演会の開催日時は、深林行政書士の予定と、ゼミ生の今後の準備期間を考えて、12月7日(月)3限に決定した。その後、ゼミ生たちは、ゼミ時間、ゼミ以外の時間も利用して、登校が可能な時期は対面で、登校が制限された時期はzoomで打ち合わせを重ねた。例年のごとく、事案作りとチームワークの形成には苦勞した。登校が不可能な時期が長期間続いたために、zoomでの打ち合わせという制約された状況もあって、ゼミ生たちは例年以上に苦勞したようである。深林行政書士との打ち合わせも、学生の学外での活動が制約されたために、zoomでの開催となった。深林行政書士には、お忙しいなか、6回も打ち合わせにお付き合いいただき、ゼミ生を指導していただいた。深林行政書士との打ち合わせを重ねるごとに、ゼミ生たちに講演会企画に対しての責任感が芽生えて、それとともに事案・シナリオともに洗練されていった。足立にやらされている企画から、ゼミ生自分たちの企画へとゼミ生の意識が変わることで、ゼミ生たちは学問的にも人間的にも格段に成長を遂げた。

講演会本番が迫った11月下旬頃、北海道の感染状況が小康状態にあったことから、学生が望むのであれば、感染対策を徹底して、対面での講義(講演会の開催)も可能となっ

た。ゼミ生は、対面での講演会を開催するか、対面とzoomを利用したハイブリッド型で講演会を開催するか、または、zoomのみのオンラインで講演会を開催するか、議論を重ねた。こういった形式で講演会を開催するかによって、ゼミ生たちの準備も変わってくるからである。特にゼミ生取組みについて、対面での実施の場合、ゼミ生が受講者の前で模擬ADRを実演するか、受講者に模擬ADRを体験してもらうか、zoomでの実施の場合、zoomのグルーピング(ブレイクアウト・ルーム)の機能を利用して、受講者に模擬ADRを体験してもらうことが可能か、受講者に自主交渉援助型調停を理解してもらうために、ゼミ生が模擬ADRをzoomで実演するか、または、模擬ADRの実演動画を作成して放映するか、など、考える選択肢を検討した。最終的に、講演会の開催の仕方については、受講者にアンケートを取って、zoomで講演会を開催することになった。ゼミ生取組みの発表の仕方については、ゼミ生たちの協議の結果、模擬ADRの実演動画ではなく、パワーポイントでの動画にゼミ生が音声を入れることで動画を作成することに決定して、動画の作成と音入れに取りかかった。

こうして、12月7日(月)3限の講演会本番を迎えた。当日は、深林行政書士に大学に来ていただき、教室からリアルタイムで、zoomで講義を配信した。また、パワーポイントや動画操作のサポートをするために、リーダーの高橋君、サブリーダーの山岸君、当日、司会を務めた三浦君も登校して、講演会の運営に当たってくれた(ゼミ生の登校は、ゼミ生たちの自主性によるものだった(責任感の表れ))。講演会の構成は、まず、深林行政書士から、自主交渉援助型調停について説明していただき、その後、ゼミ生取組みとして、①ゼミ生事案を理解するための基礎知識の解説(賃貸借契約など)、②模擬ADR動画の理解を深めるためのゼミ生事案の解説、

③模擬ADR動画の放映、④最後に、深林行政書士に、ゼミ生事案についての解説と自主交渉援助型調停について詳しい講演をしていただいた。動画が途中で止まってしまう、というアクシデントはあったものの、アンケート結果によれば、59名の受講者中、37名の受講者が、本講演会の内容を理解することができた、ということで、受講者の感想も上々だった。準備段階から講演会当日まで、ほぼzoomを利用した企画となったが、成功裡に終えることができた、と評価することができる。ゼミ生たちも、企画を終えたことで、達成感を感じ、成長することができた。

### 3. ゼミ生取組みの紹介－模擬ADR事案と模擬ADRのシナリオの紹介

ここでは、2020年度2年ゼミ生が作成した模擬ADR事案と模擬ADRのシナリオを紹介する。もちろん、事案とシナリオの掲載に当たって、2020年度2年ゼミ生の承諾を取っている。

#### (1) 模擬ADR事案－共通事実およびX・Yの主張と事情

##### 【共通事実】

2005年、Y(賃貸業者)はX(賃借人)と、築15年のファミリー向けの賃貸借契約(家賃：20万円、敷金：40万円、木造住宅、契約期間2年)を締結した<sup>6)</sup>。2年後、賃貸借期間が到来したが、X・Y間で黙示の更新がなされ、その後も更新が重ねられ、15年間、Yは家賃の滞納をすることもなく賃借を続けた。Xは、新型コロナウイルス感染症による混乱の影響で、2020年2月暮れに失職し、3月に契約解除の申し入れを行い、それから3カ後の6月、息子の大学進学などとも合わせて、借家から退去した。Yが、借家の点検を行ったところ、洗面所のカビを中心に、家全体についてハウスクリーニングが必要なほど



の汚れ、畳の劣化、生え散らかった庭の雑草、1階の寝室のフローリングの陥没、寝室の壁への落書きが見つかった。

1階の寝室のフローリングの陥没は、2017年頃、Xの妻が寝室で寛いでいたときに、いきなりベッドの下の床が陥没したものである。このベッドはYが設置したものであり、Xはベッドの下の陥没を直そうとはせず、そのまま陥没は放置され続けた。これについて、Xは数回、Yに修理を依頼したが、Yはあいまいな返事しかせず、穴は放置されたままだった。

寝室の壁への落書きは、Xの息子が幼いころにクレヨンで書いたものである。この落書きは、もはやクリーニングでは取れない状態になっていたので、壁紙はYが業者に頼んで張り替えてもらうことにした。

洗面所のカビは、入居前から洗濯機の壁の裏に発生しており、それが悪化したものである。具体的には、入居時に壁にしかなかったカビが、ハウスクリーニングの見積もりを確認した時点で、床の一部にも広がっていた。これは、Xが洗面所の清掃を怠ったことによる。しかも、Xは入居時に、Yに対して、壁のカビは、自身で処理する旨伝えていた（早く部屋を借りたかったことを理由とする）が、

そのカビが除去されることはなかった。

その他、畳の劣化と洗面所以外のハウスクリーニング費用に関しても、特約（※1別紙1契約書を参照）でYが支払うことになっていたため、YはXにその分の原状回復費を請求した。

契約終了後、YからXに対して原状回復費として、49万3千200円のうち、敷金40万円の差し引かれた9万3千200円が以下のような内訳で請求された。Xはこの請求に対して、洗面所にできているカビは契約した時点で既にあったこと、畳、壁の請求額が高すぎることを理由に、Yを相手どって調停を申し立てた。

【請求された原状回復費用】

総額49万3千200円

- ・ハウスクリーニング：10万円（そのうち洗面所は約2万1千円）
  - ・畳の新調（10畳）：27万円（2万7千円×10畳）
  - ・庭の雑草処理；3千200円（400円×8坪）
  - ・寝室の壁紙の張替え：3万5千円（直径10～15cm）
  - ・寝室の床材（フローリング）の張替え：8万5千円
- （※2別紙2 チェックリストを参照。）

別紙1

別紙1 契約書(本事項)にかかわる部分(抜粋)									
<p>(備考)</p> <p>第6条 乙は、本契約から生じる債務の担保として、附帯(13)に記載する敷金を甲に明け入れるものとする。</p> <p>2 乙は、本物件を明け渡すまでの間、敷金をもって資料、共益費その他の債務と担保をすることができない。</p> <p>3 甲は、本物件の明渡しがあったときは、遅滞なく、敷金の全部を無利息で乙に返還しなければならない。ただし、甲は、本物件の明渡し時に、資料の提供、第14条に規定する原状回復に要する費用の未払いその他の本契約から生じる乙の債務の不履行が存在する場合には、当該債務の履行を要する旨を通知し、甲は、敷金から差し引く債務の額を乙に明示しなければならない。</p> <p>(禁止又は制限される行為)</p> <p>第7条 乙は、甲の同意による承諾を得ることなく、本物件の全部又は一部につき、賃借権を放棄し、又は転貸してはならない。</p> <p>2 乙は、甲の書面による承諾を得ることなく、本物件の増築、改修、移転、改造若しくは破壊若しくは本物件の敷地における本物件の設置を行ってはならない。</p> <p>3 乙は、本物件の使用に当たり、前条第1に掲げる行為を行ってはならない。</p> <p>(保証期間中の修繕)</p> <p>第8条 甲は、乙が本物件を使用するために必要な修繕を行わなければならない。この場合において、乙の故意又は過失により必要となった修繕に要する費用は、乙が負担しなければならない。</p> <p>2 前項の規定に基づき甲が修繕を行う場合は、甲は、あらかじめ、その旨を乙に通知しなければならない。この場合において、乙は、正当な理由がある場合を除き、当該修繕の実施を阻害することができない。</p> <p>3 乙は、甲の承諾を得ることなく、別条第4に掲げる修繕を自らの負担において行うことができない。</p> <p>(明渡し時の原状回復)</p> <p>第14条 乙は、通常の使用に伴い生じた本物件の毀損を除き、本物件を原状回復しなければならない。</p> <p>2 甲及び乙は、本物件の明渡し時において、契約時に締結された場合は当該特約を含め、別条第5の規定に基づき乙が行う原状回復の内容及び方法について協議するものとする。</p>									
別紙1 (第4条第3項関係)	<p>一 脱脂、万能油又は溶剤性、発火性を含む危険な物品等を置置又は保管すること。</p> <p>二 大量の金銭その他の貴重品の大きな物品等を搬入し、又は搬出すること。</p> <p>三 排水管を延長させおそれのある取壊を行すること。</p> <p>四 本物件でラック、エアコン等の設置、セパの設置を行うこと。</p> <p>五 騒音、電磁波の発生に起因して近隣に迷惑を及ぼす行為を行うこと。</p> <p>六 本物件を、反社会的勢力の事務所その他の活動の拠点に供すること。</p> <p>七 本物件又は本物件の周辺において、若しくは騒音若しくは反社会的勢力の行為を行う、又は威嚇をすることにより、付近の住民に過剰な苦しみを生じさせること。</p> <p>八 本物件に反社会的勢力を居住させ、又は反社会的勢力を出入りさせること。</p>								
別紙1 (第9条第3項関係)	<table border="1"> <tr> <td>居室の設置と、設置し</td> <td>ユーザの設置と</td> </tr> <tr> <td>障子紙の設置と</td> <td>給水栓の設置と</td> </tr> <tr> <td>ふすま紙の設置と</td> <td>排水栓の設置と</td> </tr> <tr> <td>電線、電光行、LED 照明の設置と</td> <td>その他費用の取扱い詳細</td> </tr> </table>	居室の設置と、設置し	ユーザの設置と	障子紙の設置と	給水栓の設置と	ふすま紙の設置と	排水栓の設置と	電線、電光行、LED 照明の設置と	その他費用の取扱い詳細
居室の設置と、設置し	ユーザの設置と								
障子紙の設置と	給水栓の設置と								
ふすま紙の設置と	排水栓の設置と								
電線、電光行、LED 照明の設置と	その他費用の取扱い詳細								

別紙 2

別紙 2

入退去時の物件状況及び原状回復確認リスト

入居時・退去時物件状況確認リスト									
物件名		住所番号							
所在地		〒( )		-					
借主氏名 X		借主氏名 Y							
契約日 平成 17 年 3 月 27 日		入居日 平成 17 年 4 月 3 日		退去日 2020 年 8 月 24 日					
転居先住所				転居先 〒( ) -					
場 所	入居時				退去時				
	損耗	交換年 月	具体的な状況	損耗	具体的な状況	修繕	交換	負担	
床	有 (○)		壁に問題は確認されなかった。	有 (○)	壁に脱粉水によるシミが確認された。				
壁	有 (○)			有 (○)	壁に直径 10 ～ 1.5 cm の穴。		○		
床	有 (○)		壁・床裏に問題は確認されなかった。	有 (○)	床には経年劣化による破損が生じていた。		○		
洗面所	有 (○)		洗面所の壁にカビが確認された。	有 (○)	洗面所の壁 (洗濯槽の奥) のカビが悪化していた。		○		
床	有 (○)		壁の地面は修繕により真っ新な状態であった。	有 (○)	雑草が生え散らっていた。			○	

(※2020 年度 2 年ゼミ生が、インターネットからダウンロードしたものである。)

【Y の主張と事情】

- ① 賃貸借契約が終了することが決定したため本物件を内見したところ、ひどい有りようであり、腹立たしかった。畳の新調や、全体のハウスクリーニングもしてもらったつもりだったが、庭の雑草は生え散らかり、寝室の床が陥没している上に、洗面所はカビ臭い匂いがしたため、次の借借人に今の状態ではとても貸せる状態になかったので、特約にも基づいて原状回復費用の請求をした。
- ② 壁の落書きは、当然、X に支払い義務がある。たとえ、経年劣化によって壁紙の価値が減少していても、感情としては全額 X に支払ってもらいたい。
- ③ 畳の新調とハウスクリーニング費用は、特約で X が全額負担するとあるので、X が支払うべきである。
- ④ チェックリストによれば、洗面所のカビは、壁の部分にしかなく、床の部分までは広がっていなかった。したがって、その除去費

用も、カビの状態を悪化させた X に支払ってもらう必要がある。

- ⑤ 「借借人が賃貸借契約終了により負担する賃借物件の原状回復義務には、特約のない限り、通常損耗に係るものは含まれず、その補修費用は、賃貸人が負担すべきであるが、これと異なる特約を設けることは、契約自由の原則から認められる」と示す最高裁判決（最判平成17年12月16日裁時1402号6頁）があることから、特約通り支払ってもらう必要があるし、寝室の穴や洗面所のカビ等全て X の過失によるものであるからこの請求は適正であり誤りはない。
- ⑥ 畳は日照によって変色したものである。X の責任による損耗ではないが、特約で X が支払うと定められているので、X が支払うべきである。
- ⑦ 特約について、X は熱心に耳を傾け、資料にも目を通していたため十分理解した上で承諾をしたと思っていた。また、X から「今日はありがとうございます」といったことを言われたが、今日は帰りたいたいという旨の発言だとは思わなかった。
- ⑧ 特約の説明は書面を交付した上で、宅地建物取引士の資格を持つ自分が行ったので、業者としての説明義務は果たしている。また、特約は、ファミリー向け住宅において、紛争を事前に防止する趣旨で設けられたもので、その目的には合理性がある。

【X の主張と事情】

- ① 転職に伴って引っ越すこととなり、丁度良い立地で本物件があったため、不動産業者の Y と契約することとなった。しかし、賃料や特約の話は、午後 9 時を過ぎていたため後日にして欲しい旨の発言をしたが、それまでに色々内見や物件の情報を説明された疲れや家族のこともあり、素人の X には理解できないものであった。
- ② 畳の損耗は、自分に責任がなく、畳の新調

- に関する特約自体、曖昧な表現がされており明確ではないためYが支払うべきである。
- ③寝室の壁の落書きは、息子が、小学校低学年の時、クレヨンでイタズラ書きをしたもので、これに関して原状回復を請求されるのは仕方ないと思うが、ファミリー向けの住宅であることや長年過ごしていたことにより、ボロボロの状態の壁に新品同様の高い費用がかかるのはおかしいと考えている。
- ④洗面所のカビは、日常生活の中でさらに付着してしまったものである。そもそも入居前からカビが発生しており、除去できなかった理由としては入居後、しばらくは多忙であり、なかなか掃除をすることができなかった。やっと時間が作れた時には、カビは既に自分でできる範囲を超えてしまっていたため放置せざるをえなくなった。しかしチェックリストによると、壁に付着していたカビは契約したときからあったのだから、洗面所のカビを自分が支払う必要はない。
- ⑤寝室の床が陥没してしまった件だが、入居後しばらくしてから踏むと軋むような音がしていたが、自分には専門知識はなかったため、どれほど深刻なのかも分からなかったし、対処の仕様がなかった。よって自分に非は無く経年劣化ということで、Yに費用を負担してもらいたい。
- ⑥現在猛威を振っているコロナが原因で失職してしまった。幸いにも何か月かして再就職が決まったが、子供の大学進学や自分の給料があまり良くないことから、次は安いアパートに越すことにしている。しかし、敷金が返って来ない上に、追加で費用を請求されるとなると引越した後にも響くので、何とかして請求額を低くしたいと考えている。
- ⑦畳は入居時から退去日まで通常通り使用しており、自分が畳を損耗したわけでもないのに、その畳に対しての請求額があまりに

高い。

- ⑧特約には、畳の原状回復はXが支払うと書かれているが、そもそも特約の内容をよく把握しないまま半ば強制的に結ばされたと考えており、この請求はおかしいと考えている。

#### 【解決案】

特約には、「畳の損傷とハウスクリーニングにかかる費用は全額X負担とする」との文言が記されているのみであり、Xが補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が具体的にないのみならず、本件にあってXがその旨を認識していなかったというのであるから、本件特約を有効とすることはできない（前掲・最判平17年12月16日）。

フローリングの張替えについて、寝室にベッドを設置するというのはXの通常の使用であると考えられ、それによって陥没した分の補修費についてはYの負担とする。ハウスクリーニングの費用は、10万円のうち両者に争いがあるのは洗面所のカビ2万1千円であり、残る7万9千円については両者に争いがないので、特約が無効である以上はYが支払う。

洗面所のカビに関しては、元々あったカビは賃借物を受け取った後に生じた損耗ではないのでY負担（改正前民法606条1項）、床のカビはX負担（改正前民法616条、598条）とする。

#### （2）本事案についての模擬ADRのシナリオ

2020年度「債権法講演会」のゼミ生取組みでは、ゼミ生事案についての模擬ADRを動画で放映した<sup>7)</sup>。以下は、そのシナリオである<sup>8), 9)</sup>。

調停人：それではこれから、調停を始めたいと思います。相手の方が話をしている場合に



は、相手の方の言い分を出来るだけよく聴くようにしてください。また、質問は私からお二人に振っていきます。そして、お二人で解決できる案を模索していくため私の方からは話がまとまらない際には補助をさせていただきますという事、ご了承をお願いします。それでは、借主のXさん、主張をお願いします。

X(賃借人): はい、私は2005年に契約を結び、今年の6月に退去しましたが、その原状回復費用として請求されたものが高額でした。これはおかしいと思うので減額をしていただきたいと考えています。

調停人: Xさんありがとうございます。次にY(賃貸業者)さん、主張について確認をさせていただきます。

Y(賃貸業者): はい、Xさんとの契約について、原状回復の確認をしたのですが、請求させていただいたものについて全て間違いはないと考えています。なので、私はこの額より減額するつもりはありません。

調停人: ありがとうございます。それではこれから解決に向けてお二人にお話を伺います。今回の原状回復費用には大部分が特約に係っています。まずXさん、転職に伴って本物件へと引っ越す際に特約の内容について確認をされたと思いますが、理解はされていたのでしょうか？

X: いいえ、自分は修理の相場等を調べようとしたのですが、様々な物件を見回った後、この物件が良いかなと思い、Yさんに相談を持ちかけたら、すぐに賃料と特約の締結の話を持ちかけられたんです！その時はもう午後9時で子供も疲れて泣いていたし、僕と妻も疲れていました。その時に特約の話をましてや素人の私達に説明して理解するなんて不可能ですよ！

調停人: なるほど、Xさん含め、家族の皆さまがお疲れになっていた時にYさんからは特約締結の話を持ちかけられてしまって承諾をしてしまったのでしょうか？

X: はい、私達も疲れていましたし何より子供がずっと泣きっぱなしで早く終わらせなきゃと思ってあまり話も頭に入らず、資料も読めないまま承諾をしてしまいました。

調停人: お子さんがぐずってしまった上に、日ごろの疲れから資料を理解しきれなかったため、すぐに承諾をしてしまったということですね。Yさん、この点についてXさんはよく分からないまま承諾をしてしまったとのことなのですが、どのようなご様子だったのでしょうか？

Y: 確かに、時刻は午後9時頃でXさんのお子さんも泣いていたのも覚えています、僕の不動産事務所には子供が遊べるスペースがありまして、そこにXさんの奥さんとお子さんが居たのでそこまで気にしていると思っていませんでしたし、もっともXさんは熱心に耳を傾けて資料の方にも目を通していたので十分理解した上で承諾して頂けたのだと思っていました。

X: 違いますよ！僕は物件から出た後すぐ、後日に出来ませんかとお願したのにYさんが、「とりあえず、本物件の賃料などの確認だけでもしましょう。」と言ってその話が終わったと思ったら、次に特約の話を持ち出してきたじゃないですか。僕はその確認だけだと思って家族に伝えていたのに、子供も「もう帰りたい」とその時から泣き出してしまったんですよ！僕は真剣に読んでたんじゃなくてただもうこの話を早く終わらせて帰りたいとしか考えていなかったんです！

Y: でしたら、その時に今日は無理です。と、事務所でご家族と相談してお伝えしてくれば良かったじゃないですか！僕は「早く決めたいんです。」と物件を回る前に伝えられたから、その通りになるべく早く手続きをしようとしただけです！

調停人: お二方とも落ち着いて下さい。最初のルールで言ったように、相手の言い分をよく聴くように心掛けてください。そして、質

問は、私が振っていきますので、それに対して返答をよろしく願います。まずXさん、最初の質問の時、「Yさんに相談を持ちかけたらすぐ特約の話を」と仰っていましたがその前に賃料の確認のお話をされていたのでしょうか？

X：その時も、妻や子供から「まだなの？」という受け答えをしていたので、後日にして欲しいという相談をしたかったのですが、「賃料だけでも」としつこく言われたのでそれさえ終われば、今日のところは帰れると思ったんです。

調停人：しつこく引き止めを受けたため、話を聞くことにしたということですが、すぐに特約の話を持ちかけられたわけではなかったんですね？

X：はい、確かに賃料の話をしてから特約の話に移ったという感じだったはずですよ。

調停人：Xさんは、物件から出た際、今日の所は帰りたいということをYさんにお伝えしようとしたのに、Yさんから確認だけでもしましよと言われて、事務所で賃料の確認をされた後特約の締結の話をされたということですね。

X：はい、そうだったはずですよ。

調停人：ちなみに、その際、特約の説明は詳細なものだったのでしょうか？

X：先ほども言った通り、皆疲れていたのが適当に聞き流すような感じで受け答えをしてしまったため、10分程度で確認が終了し承諾をして、契約してしまったんです。

調停人：なるほど、ご家族の方に迷惑をかけられないということで、特約の内容に関しては詳細に理解できないまま契約をすぐに結んでしまったと。次に、Yさん、Xさんは後日にしたいとの相談があったそうなのですが、その相談は伝えられていたのでしょうか？

Y：うーん、物件から出た後すぐに「今日はありがとうございます。」みたいなことを言われたおぼえはありますね。で、そう言われ

たので、僕も「いえいえ、こちらこそいい物件が見つかって良かったですよ。」といった感じで手続きに入ろうという雰囲気でした。まさか、今日は帰りたいというような物言いではなかったのが気付きませんでした。

調停人：Xさんの発言は帰りたいというような意味合いではないと思ったということですね。そして、Xさんからは「物件を早く決めたい」ということを言われていたのが、Yさんは今日中に締結しようとしたわけですね。

調停人：次に、特約の確認の際、Xさんはどのような様子だったのでしょうか？

Y：それに関しては、かなり早く終わった印象がありますね、あ、でもそういえば、Xさんはしきりに頭をかいたり貧乏ゆすりをしてたかな？しかし、書面を交付して説明したので、特に問題はないと思っていましたよ。

調停人：なるほど、Xさんの様子に関してはやはり、焦っているような動きをしていたんですね。Yさんは書面を交付して説明していたので契約の説明に不備はなかったと。

調停人：ありがとうございます。では次に参りたいと思います。ハウスクリーニングを行った際、洗面所のカビを発見したとのことですが、入居前はどのような状態だったのでしょうか？

X：その際チェックリスト？の、まあ点検のようなものを行っていた時に見つけたものなのですが、床にはカビが広がってなかったですよ。

調停人：なるほど、床にはカビが広がってなかったとのことなのですが、Yさんその通りだったのでしょうか？

Y：確かに、床には広がってなかったですね。けど、その際、壁にあるカビは自分達で除去すると聞いたので有難いと思って承しました。けれど、退去時に確認してみたら、床にまでカビが広がって話と違うって驚きましたよ！だからね？原状回復を請求してい

るわけなんです。

調停人：Xさんがご自身で壁のカビを除去すると言っていたのでYさんは壁の管理についてはXさんに任せていた、と。では、Xさんがカビを除去するとのことだったということですがその家にお住まいの際はカビをどうしていたのでしょうか？

X：この程度のカビならと思っていましたが、家具を買ったり、その位置を調整していたら、なかなか手入れをする機会が見付からなくて、入居から1ヶ月経ってようやく手入れを始められました。その際には、まだ床にはカビは無かったんですが壁のカビはもう取れなくなってしまっていたんです。

調停人：色々都合が付かずに、他にやるべき作業を優先していたら壁のカビは取れなくなってしまったんですね。しかし、何故床にまでカビが発生してしまったのですか？

X：僕が、会社の都合で一年間出張をすることになってしまって、妻も子供の面倒や自身のパート業務でカビの除去に手が回らなかったんです。恐らく湿気とかで広がったのかなぁと思います。

調停人：なるほど、お二人ともそちらの処理が出来ず、湿気などで悪化してしまったということですね。

Y：だったら、なおさら原状回復をして頂かないと困りますよ。元はと言えばあなた方がカビの除去をすると言っていたじゃないですか！それなのに、床にまで広げて、どういうつもりなんですか!?

調停人：落ち着いて下さい。ルールを思い出してください。確かに、Xさんがご自身でカビを除去すると言ったのは分かりました。しかしYさん、入居前からカビが発生していたとのことですが入居募集中の際、カビの点検はなさらなかったのですか？

Y：この他にも、別件の契約について立て込んだので、僕も点検の日までは気付かせませんでしたよ。いつ頃発生したものかも僕はち

よっとわからないですね。しかし、カビの除去をして頂けると僕は思ったので、そのとおり原状回復して頂く所存ですよ。

調停人：予定が立て込んだということもあって発生時期は分からないと…。しかし、Xさんから「カビの除去は自身で行う」という発言をされていたので、原状回復してもらうつもりである、ということでしょうか？

X：待って下さいよ！そもそも、カビがあったことを自分の予定が立て込んでいたという理由だけで点検を忘れていたなんておかしいじゃないですか！であれば、僕が壁のカビの原状回復を強要されるのは納得いきませんよ。

調停人：と言いますと、Yさんが壁のカビを忙しかったから見落とししていたためにXさんは原状回復する必要は自分にないということでもよろしいでしょうか。

X：はい、そんな理由では僕は納得いきません。

調停人：なるほど、では次に参ります。寝室の壁についてなのですが、これはお子さんが落書きをしてしまったということでしょうか？

X：はい、息子が小学生のころ、壁紙に落書きしてしまっていて……。だからこればかりは僕自身に原因があると思います。しかし、壁紙はもともと劣化していたのに、Yさんに新品同様の壁紙の補修費を請求されたんですよ！

調停人：壁紙の落書きに関して、自身が見落とししていた際に息子さんが落書きをしてしまった過失は認められるということですね。しかし、Yさんからしてみれば、新品同様の額を請求をされたと。

Y：いやまあ…。直すからにはそれ相応の額を請求しますよ。

調停人：Yさんは、修復のため、新品同様の額を請求するということですね。

調停人：最後に、原状回復費用についてですがこの費用をXさんはなるべく減らして頂きたいとのことなのですが、なぜかお聞きしてもよろしいでしょうか？

X：まあ、あまり言いにくいのですが、コロナの影響で失業したので収入が現在あんまりない状態なんです。なので、これほどの費用を請求されてしまうと次の家の家賃や敷金のことを考えると生活に非常に困ります。

調停人：そうでしたか、今、これだけの費用を請求されてしまうのは生活が圧迫されてしまって困ってしまうと。これに対してYさん、納得いただけますでしょうか？

Y：納得いきませんね。そもそも、特約で決められていたものであるはずなのにその費用を支払うのは厳しいと言われてもねえ。僕もこのコロナ禍の被害に遭ってますから、Xさんだけではないですよ。キツイのは。

調停人：はい、Yさんとしましては、特約で決められていたはずのものを支払わないというのは困るし、このコロナ禍の被害に遭っているのは同条件なのだから費用をお支払い頂きたいということですね。

以上が、ゼミ生取組みの事案とシナリオである。

#### 4. 自主交渉援助型調停とは

##### (1) 調停のタイプについて

調停とは、当事者の紛争を解決するための話し合いを第三者が支援する手続と定義することができるが、話し合いを支援する第三者、すなわち調停人の調停への関わり方によって、大きく分けて「評価型調停」、「妥協要請型調停」、「自主交渉援助型調停」（対話促進型調停）の3つのタイプがある。以下、3つの調停方法の概要を紹介する。

##### ① 評価型調停

評価型調停は、法的知識を持つ専門家調停

人のリードによって当事者の主張や提出した証拠を検証・評価し、解決策を導いていくタイプの調停である。日本の裁判所における民事調停・家事調停でこの方法が取られており、調停人が、仮に調停が合意に至らず裁判になった場合にはどのような結論が予想されるか、といった評価を示すことで、結論に対する一定の方向付けがなされることも多いと思われる。他のタイプの調停と比べて調停人が結論に介入する度合いは強く、法的な評価によって判断をするため、裁判と同様の結論となりやすいと考えられる。

このように、評価型調停では法的評価に基づく判決的解決が可能であるが、調停により当事者の敵対関係が解消されることは難しいと考えられる。そのため、当事者間の対立が強く、後述の自主交渉援助型による解決が難しい事案や、当事者間の紛争の対象が過去の事実の評価に関する場合にその力を発揮すると考えられる。

##### ② 妥協要請型調停

妥協要請型調停は、主に地元の名士など当事者双方が知る権力者が調停人となり、当事者それぞれに妥協を促し、両当事者の主張の中間をとった解決を目指すものである。調停人自身が結論に介入する度合いは低いものの、権力者の威信による解決であり、当事者に「この人に言われるのだから仕方ない。」という気持ちを生じさせ諦めさせることにより、話し合いを収れんさせるという調停である。権力者の威信によって形式的にでも両当事者の互譲を引き出すことから、一方当事者にとって極端に不利な結論とはならないことや、比較的短期間で解決が見込まれるが、一方で、その性質上当事者の主張云々にかかわらずその中間を取ることからいわゆる「喧嘩両成敗」の側面がある他、調停人が紛争の本質に踏み込まず、両当事者をたしなめるだけで調停をまとめようとする「マアマア調停」<sup>10)</sup>と揶揄されるような状況に陥る結果、



当事者の主張が形骸化されがちになる。

### ③自主交渉援助型調停

自主交渉援助型調停は、あくまでも当事者の自主的な交渉を中心に置き、調停人はもっぱら交渉のプロセスのみに介入し当事者間の交渉を援助するという立場に徹し、当事者の本音を満足させ、両当事者が納得できる解決策を導き出そうとするものである。調停人には当事者間の交渉のプロセスを管理する知識や技術が求められる一方、当事者の主張に対する評価や結論への介入は行わない。妥協要請型調停に見られがちな互譲の名の下に行われる当事者に対する説得による解決ではなく、当事者自らが納得した上で解決することを目指すものである。この方法は、各地の行政書士会が設置する法務省認証 ADR 機関で採用されているが、その他民間 ADR 機関での採用例は少ない状況である。

### (2) 別席調停と同席調停

また調停をその進行面から区分すると、当事者双方が別々の部屋に待機し、調停人が各当事者から順番に話を聞いていく「別席調停」と、当事者双方と調停人が一度に同じテーブルにつき、調停人を通して話をする「同席調停」に分けることができる。

別席調停は、裁判所の民事調停及び家事調停で採用されており、相手方に気兼ねすることなく自身の主張をすることができるが、その反面相手方を非難してしまいがちになることや、相手方の主張は調停人を通してしか知ることができず、相手方の本音を知ることが難しいことから互いに疑心暗鬼になってしまうことが往々にしてあることがその短所としてあげられる。

かたや同席調停は、1960年代から米国で自然発生的に市民の間で手探りで試みられたものが始まりとされており、両当事者と調停人が一堂に会して話し合いを行うというある種シンプルな構造によって実施される<sup>11)</sup>。同席

調停の場合は、その透明性に特徴がある<sup>12)</sup>。

すなわち相手方が面前にいることから、相手方の主張や、相手方がどのような事実を認識しているのか、どのような本音を持っているのかを直接知ることができ、相手方に対して疑心暗鬼になることがなく安心して交渉に臨むことができるというメリットがある。一方で、直接相手方に知られることを望まない事実が暴露される可能性がある(そのような場合には部分的に別席調停を併用することも検討される)。自主交渉援助型調停の場合は、当事者間の自主交渉(対話)によって進行されるため、同席調停を基本として行われる。

### (3) 自主交渉援助型調停について

#### ①自主交渉援助型調停の目指すところ

このように、調停の大まかな区分を紹介したが、行政書士会北海道 ADR センターにおいては、自主交渉援助型調停(同席調停)が採用されていることから、以下、自主交渉援助型調停の特徴について評価型調停との対比も交えながら述べる。

自主交渉援助型調停は、「ボイス(声)とチョイス(選択肢)を当事者に取り戻す」といわれるように、書面主義に対して口頭主義を重視し、当事者の自己決定権を重視した手続であることから、当事者が本音を出し尽くし、主張や要求の奥底にある利害を明らかにすることで、双方に共通する課題を洗い出し、双方が満足する解決策を導き出すことを目指している。

一方で、当事者の自主交渉を通じて本音を出し尽くすには相応の時間を要することや、両当事者の対立が一定程度以上強い状況にあり交渉を通じても双方の歩み寄りが見られない場合には、解決できないといった短所がある。

しかしながら、社会において生じる争いや対立は、当事者それぞれの個性や立場が異なること原因となって生じているものであるこ



とから、争いが生じることを避けることは不可能である。一方で、当事者はだれでも争いを好んでいるわけではなく、内心ではこの争いを解決したいと思って交渉に臨んでいる。調停人はこのような当事者の内心を信頼し、当事者の話し合いをうまく促し整理することで、当事者も自らの本音を明らかにすることができ、争いの先にある両当事者に共通する課題を探し出し、その解決方法を導き出すことができる。

このように、両当事者の努力によって解決策を導き出したという過程を経ることで、当事者双方が調停の結果に満足できるというWin-Winの結果に到達できる。仮に、その調停の結果が他の調停（評価型調停や妥協要請型調停）や裁判による結果と同じだったとしても、第三者によって決められた（押し付けられた）結果ではなく、自分たちが導き出した（獲得した）結果であれば、当事者の納得感、達成感は大きく高まり、その解決策の履行率も高まると考えられる。

また、当事者双方が自主的に紛争を解決しようと交渉する中で培われるある種の信頼関係によって、紛争解決後の当事者の関係性に良い影響を与えることが期待される。これは、職場や学校など、当事者双方の関係性が継続する環境における紛争においては特に重要な視点であると考えられる。

## ②自主交渉援助型調停における調停の目的と調停人の役割について

自主交渉援助型調停においては、調停の目的は紛争の解決そのもののみならず、紛争の解決までのプロセスも目的の一つと考えられている。

そのプロセスのうちの一つとして、当事者の自覚を促す（エンパワーする）ことがあげられる<sup>13)</sup>。そもそも紛争を起こしたのは当事者本人であるから、その解決方法を一番よく感知できるのも当事者自身である。しかし、不満や不安、怒りなどで頭がいっぱいになる

などして冷静に相手方の話を聞くことができなかつたり、そもそも自分の問題を自分で解決するという事に慣れていないといった理由で、調停においても調停人にすべてを委ねたいという姿勢の当事者も存在する。そのため、自身の紛争の解決方法を一番よく知っているのは当事者自身であるということを実感させることがまず調停の第一の目的である。またその裏返しとして、当事者をエンパワーさせることで調停人自身も自主交渉のサポート役であることを自覚し、その役割に徹することができるようになるのではないかと考える。当事者に言いたいだけ言わせて、結局のところその言い分をたしなめて両者の主張の中間の結論に促すのであれば、上述したマアムア調停とさして変わらないものになってしまう。

プロセスの二つ目に、当事者同士がその違いを認識することがあげられる。すなわち、エンパワーされ自分自身が主体的に紛争解決のために動かなければならないと自覚した当事者は、事態を客観的に見るようになり、相手方の言い分を聞き、相手にも相手なりの理由や背景があることを理解するようになる。この過程を経ることで、当事者は相手方の利害を理解することができるようになり、紛争解決のための課題の設定に近づくことができる。また、このように自分自身と相手方の違いに気づくことで、相手方に対する怒りが消滅し、紛争拡大を防止することができる。

三つ目は、上記のような過程を経て解決策を導き出し、当事者が納得して合意にたどり着いたことにより生まれる当事者間の信頼である。これについては上述したが、たとえ素晴らしい解決策であったとしても、当事者が自ら導き出したものでなければ当事者の納得感や理解に乏しく、その後の履行の可能性が減少する。一方で、当事者にとって多少不満の残る解決策であったとしても、当事者双方の努力によって導き出したものであれば、解

決策にたどり着くまでに構築された当事者間の信頼関係により、その後の履行の可能性が高くなる。またこのように当事者間の信頼関係を構築できれば、当該調停そのものが不調となったとしても、その後の紛争発生を防止し、関係を良好に保つきっかけとすることができる。

自主交渉援助型調停の目的は以上のとおりであるが、ここにおける調停人の役割はやはり最初に示したとおり、当事者間の話し合いを促し、納得する解決策を主体的に導き出すことを支援するということに尽きると思われる。そのためには、調停人が当事者自身の自己解決能力を信頼し、調停の主体は当事者同士であることと、調停人自身がその補佐役に過ぎず、当事者の交渉の環境を完全に整えることに意識をおくべきということを認識することが必要であると考えられる。

### ③課題の特定について

裁判は、過去の事実・権利関係を評価し、当事者の要求に対する判断をすることはできるが、将来についての判断や、当事者の精神的な事象について判断することにはなじまない。この点、調停であれば調停人から当事者への聞き取りによって調停に至った経緯や当事者間の背景事情などを詳細に明らかにすることで、裁判では取り上げられない事情についても議論のテーブルにあげ、当事者間で交渉することができる。

このように、調停において紛争解決のために当事者が解決すべき問題が何か特定することを「課題の特定」と呼ぶが、自主交渉援助型調停における課題の特定について、評価型調停におけるそれと比較して検討する。

評価型調停、特にこれを採用する裁判所における調停においては、一般的には過去の事実の認定に重点が置かれているといえる。これは、調停人が紛争の解決策を導き出すためには、解決策（法的評価）の対象となる事実の認定が必要と考えるからである。しかし、

一定の事実認定が必要ではあるものの、その事実認定については各当事者が主張した事実及び提出した証拠を前提として当事者に立証責任を負わせていることから、当事者の主張立証の如何によって客観的事実と異なる事実認定がなされることもありうる。このように、調停人が客観的事実と異なる事実を認定し、これをもとに解決策を提示した場合には、当事者にとって満足できない解決策となることも十分にありうる。

一方で自主交渉援助型調停においては、そもそも「課題の特定」についても当事者の決定に委ねていることから、調停人は背景事情の理解のために過去の事実関係の聞き取りを行うことはできるが、仮に当事者の主張する事実関係に食い違いがある場合には、事実認定自体を課題とすることを避け、当事者間の紛争解決ないし将来の紛争再発防止のために必要な別の課題を特定すべく当事者間の話し合いを促すことも可能である。

以上、調停のタイプと自主交渉援助型の特徴について簡単に説明したが、自主交渉援助型調停は、これまで裁判所で行われてきた評価型調停とはその手法に大きな違いがあり、それゆえ調停人に求められる役割や資質も評価型調停のそれとは大きく異なるということをご理解いただきたい<sup>14)</sup>。

## 5. 2020年度のゼミ生取組みについてーゼミ生の模擬ADR事案・シナリオの検討とゼミ生指導について

### (1) 自主交渉援助型調停の観点から

ゼミ生の模擬ADR事案は、賃貸借契約の解除に伴う原状回復費用に関する紛争であるが、事案の作成に当たっては、行政書士会北海道ADRセンターの取り扱いの対象としている紛争の分野（①外国人の教育環境に関する紛争、②外国人の職場環境に関する紛争、③居住用建物の賃貸借契約に係る敷金返還及

び原状回復に関する紛争)<sup>15)</sup>に含まれる事案を作成していただくよう依頼した。これらの取扱紛争分野の中でも賃貸借契約に係る敷金返還及び原状回復に関する紛争は、現在賃貸住宅で独り暮らしをしている学生だけでなく、他の多くの学生にとっても、卒業後就職などによって自らが賃借人となって賃貸住宅に居住する可能性があることから、将来直面しうる問題として興味を持って取り組むことができる紛争分野だと考えた。

また、行政書士会北海道ADRセンターでこれまで取り扱ってきた紛争はもっぱら上記賃貸借契約に係る敷金返還及び原状回復に関する紛争であり、ゼミ生とともに講演会を企画し、事案の作成等について助言をする立場としても、当該分野の紛争をテーマとすることは望ましいことであった。

一方で、賃貸借契約に係る敷金返還及び原状回復に関する紛争の性質に着目すると、当事者間の賃貸借契約はすでに終了していることから、両者の議論の中心は、例えば物件の特定の部位の損傷についての費用負担割合といった過去の事実の評価に関することが多くなると考えられる。また、一般的に両当事者は今後再び会うことのない関係にあることから、紛争の解決において今後の当事者間の関係性の維持を念頭に置くことはなく、単なる金額交渉に終始する可能性も高い。さらに、原状回復における負担割合の一般的な基準として、国土交通省が公表している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」([https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk\\_3\\_000020.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk_3_000020.html)) (2011年11月4日閲覧)が一定程度定着している（実際に、調停を申し込む賃借人の中には事前に同ガイドラインに目を通した上で申し込みをされる方もいる。）ことから、調停における一つの判断材料として同ガイドラインが参考にされるケースも多いものと考えられる。

上記の各傾向に鑑みると、自主交渉援助型調停における賃貸借契約に係る敷金返還及び原状回復に関する紛争は、他の分野の紛争と比較してその結論において評価型調停等の方法による調停と変わらないものになる可能性が高いものと思料する。この点、自主交渉援助型調停は、上記のとおりあくまでも当事者の自主的な交渉を中心に置き、両当事者が納得できる解決策を導き出そうとするものであり、その調停の結論如何によって他の調停方法との差異や優劣を判断すべきものではないが、今回の講演会のような場面で自主交渉援助型調停を紹介するという点に限ると、賃貸借契約に係る敷金返還及び原状回復に関する紛争事例では自主交渉援助型調停の特色を十分に表すことは難しいと考えていた。

にもかかわらず、ゼミ生には様々な具体的な事情を盛り込んだ模擬ADR事案と各当事者のシナリオを作成いただき、講演会本番での模擬調停はとても臨場感のあるものであった。受講生にも調停の様子は十分伝わったのではないかと考えている。

なお、自主交渉援助型調停においては、調停人による初めと終わりの挨拶が重要な役割を担っていると考えられている<sup>16)</sup>。中でも調停の初めには、両当事者が調停に臨む雰囲気づくりを行い、自主交渉援助型調停における調停人及び当事者の役割について確認し、話し合いのルールを説明して当事者からの了解を取り付ける等、「初めの言葉」には非常に必要な役割があるため、これに十分に時間をかけて行うことが必要とされている。しかし今回の模擬ADR調停においては時間の都合上簡単な挨拶だけにとどめ、「初めの言葉」の重要性については口頭で補足した。

また、自主交渉援助型調停に臨む調停人には、当事者の話を「傾聴」することが求められる。これは、調停人には当事者の主張や要求に表れない利害や本音を探ることが重要であり、そのためには「傾聴」（相手の話を

理解しようと努め、真剣に聴くこと。Active listening) が必要だからである<sup>17)</sup>。傾聴には「パラフレージング」(繰り返し)、「リフレイミング」(言い換え)、「サマライジング」(要約)、「オープンエンディッドクエスチョン」(開かれた質問)といった技法がある<sup>18)</sup>が、単に質問技法にとどまらず、調停人の臨む姿勢や、ボディランゲージ(顔の向き、視線、雰囲気など)も含めた調停人の当事者への向かい方全体を差すものである。「傾聴」は、調停人が調停に臨むうえで必ず実践しなければならない技術であるが、このような聴く技術は、調停人としてだけでなく、仕事や家族、友人関係にも非常に役に立つものである。もっとも、今回の模擬ADR調停動画においては、時間の都合上、調停人が当事者の発言全てにパラフレージングなどの技法を用いることは避け、動画を放映した後に傾聴について口頭で補足した。

このように自主交渉援助型調停には「傾聴」や「課題の特定」といった調停の場以外にも非常に役に立つ技法、考え方があり、これらも講演会で詳しく紹介したかったところであるが、今回の講演会においてはADRという紛争解決手続制度の紹介と賃貸借契約に係る敷金返還と原状回復に関する紛争事案の紹介に重点を置いたため、上記調停技法等の紹介は簡単なものとどめた。機会があればこれらについても講演会の場などで紹介したい。

## (2) 民法の観点から

ゼミ生は、改正前民法の規定を前提に事案を作成した。以下は、改正前民法の規律から、ゼミ生が作成した事案について検討していく。最後に、改正民法の観点からすると、どうなるかについても見ていく。以下では、改正前民法の条文を指す場合には、改正前民法○条、改正後の民法の条文を指す場合(改正前と改正後で変更がない場合にも)、民法○条と記す。

ゼミ生事案の争点は、借家の修繕義務の問題、修繕費用を誰が負担するか、という問題、賃貸借契約終了後の原状回復の問題に帰着する。

ゼミ生事案によれば、入居時に既に壁にカビが存在していた。(現実にはありえないことだろうが)賃借人は、その壁を自身で処理する旨、伝えて、建物の賃貸借契約を締結した。賃貸人は、目的物の使用収益をさせる義務を負っており(改正前民法601条)、賃貸人は、賃借人が借家の使用収益をできる状態で引き渡さなければならない。したがって、賃借人が借家の使用収益をするために必要な(修繕)費用は、反対の特約がない限り、賃貸人が負担しなければならない(改正前民法616条)。本事案では、賃借人のこの発言をどう捉えるかが問題になる。(その発言が、賃貸借契約の特約として結ばれたものかどうかは分からない。)契約締結時に、たとえ賃借人自身で処理する旨、伝えた、としても、カビの除去とその除去費用は賃貸人が負担すべきものであったと考えられる。もっとも、ゼミ生によるこの事情(入居時のカビの存在と、賃借人による除去の発言)の追加は、契約終了後の原状回復の際における考慮事由として入れたものであり、考え抜かれたものである。

床の陥没については、まず、改正前民法で、賃貸人の修繕義務がどのように規律されていたかを確認しておく。修繕については、賃貸人の修繕義務(改正前民法606条1項)、賃借人の保存行為受忍義務(民法606条2項)、要修繕状態が生じた場合の賃借人の通知義務(改正前民法615条)が定められていた。賃貸人は、賃借人に目的物の使用収益をさせる義務を負担することから、原則として、賃貸人が修繕義務を負担する。要修繕状態の発生について、当事者双方に帰責事由がない場合も、賃貸人に修繕義務が生ずる。天災などの不可抗力による場合、通常損耗・経年劣化による場合などである。要修繕状態の発生につ



いて賃貸人に帰責事由がある場合には、賃貸人に修繕義務が発生する。要修繕状態の発生について賃借人に帰責事由があった場合には、賃貸人に修繕義務が発生すると解する説と、賃借人に修繕義務を負わせるべきだと解する説の対立があり、後者が有力だった。なお、修繕義務が発生するのは、修繕可能な場合に限られ、修繕が物理的に可能だが、過大な費用を要する場合には、賃貸人は修繕義務を免れた。もっとも、特約で、賃貸人の修繕義務を減免すること、一定の範囲の修繕を賃借人の義務とすることは可能であり、実際の賃貸借契約では、契約書でそのような特約が定められていることが多い<sup>19), 20)</sup>。

このような規律から考えると、床の陥没は、賃貸人の目的物の使用収益をさせる義務違反（改正前民法601条）でもあり、その修繕費用は、賃貸人が負担しなければならない（改正前民法606条1項）。賃借人は、賃貸人に要修繕状態を通知しており、もし、賃借人自身が修繕費用を出して修繕したのであれば、必要費として償還請求が可能である（民法608条1項）（必要費とは、賃借人が使用収益するために必要な費用であり、賃貸借契約の目的物を通常の用法に適する状態に保存するために必要な費用とされる（民法196条1項を参照）。たとえば、賃借人による畳替えの費用（大判昭和18年7月6日新聞4862号8頁）などである）。すなわち、賃貸人の負担に属する必要費について、賃借人が支出したときは、賃貸人に対して、賃貸借契約の終了を待たずに、直ちに償還請求が可能である（民法608条1項）。「賃貸人の負担に属する」かどうかは、個別の契約により決まってくるが、賃借人の使用収益に必要な費用は、反対の特約のない限り、賃貸人の負担に属する（改正前民法616条, 594条1項）。（なお、有益費については、賃貸人が負担する。賃借人が支出したときには、賃貸借契約が終了したときに、価格の増加が現存する場合に限り、賃借

人の選択に従い、その支出した金額または増価額を賃貸人に償還させることができる（民法608条2項, 196条2項。）

ところで、改正民法では、賃貸借契約の目的物の修繕に関する規定が整理され、次のようになった。改正前民法の下では争いがあった、目的物の要修繕状態の発生について賃借人に帰責事由があった場合には、賃貸人に修繕義務がないことが明示された（民法606条1項但書）。そして、目的物が要修繕状態にある場合に、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知したか、賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき、または、急迫の事情があるときには、賃借人は修繕をすることができる、と規定された（民法607条の2）。その趣旨は、賃借人が賃貸人の所有物について修繕できる要件を明確にして、法律関係の明確性を高めたものである、とされる<sup>21)</sup>。ゼミ生事案の床の陥没については、改正民法の下でも、変わらないだろう。ただし、改正民法607条の2により、賃借人は、自身で床の修繕をすることができる。その費用は、必要費として償還請求することができる（民法608条1項）。

ゼミ生事案の最大の論点が、賃貸借契約終了後の原状回復の範囲の問題である。ゼミ生事案では、畳の劣化、ハウスクリーニング費用を含む通常損耗な経年劣化での目的物の原状回復費用についても、特約で賃借人が支払うことになっていた（「通常損耗補修特約」）。原状回復費用（493,200円）が、敷金額（400,000円）を超えたので、賃貸人や賃借人に対してその超過分を請求した。賃借人は、その要求額が高すぎるとして、賃貸人を相手方として、調停を申し立てた。

改正前民法でも、賃貸借契約終了後、賃借人は目的物の原状回復義務を負担する（改正前民法616条, 598条）。賃借人は、目的物を受け取った後に、目的物に損傷が生じた場合



には、その損傷を原状に復さなければならない。「損傷」には、目的物の通常の使用収益によって生じた損耗（通常損耗）および目的物の経年劣化は含まれない、と解されていた。目的物の通常損耗や経年劣化は、契約の性質上、当然に予定されており、減価償却費や修繕費などの必要経費は賃料に含まれるのが通常だからである、とされた（最判平成17年3月10日裁時1402号6頁）<sup>22)</sup>。「通常損耗補修特約」については、ゼミ生の解決案にも示されているように<sup>23)</sup>、前掲・最判平成17年3月10日によれば、「建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課すことになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃借人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約（以下「通常損耗補修特約」という。）が明確に合意されていることが必要である」とされている。

賃貸借契約の終了時に、賃借人の負担する原状回復義務の範囲が争われることが多い。国土交通省が、民間賃貸住宅の賃貸借契約終了時の原状回復義務の範囲のトラブルを防止するために、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（再改訂版）」を公表している<sup>24)</sup>。

なお、改正民法では、賃貸借契約終了後の賃借人の原状回復義務が明文化され（民法621条）、改正民法の下でも認められていた「損傷」には、目的物の「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劣化」は含まれないことが明示された。さらに、改正民法では、「敷金」に関する規定が新設され、これまでの判例（大判大正15年

7月12日民集5巻616頁）や学説の議論を採用して、敷金とは、「いかなる名目によるかを問わず、賃料債務その他の賃貸借に基づいて生ずる賃借人の賃借人に対する金銭の給付を目的とする債務を担保する目的で、賃借人が賃借人に交付する金銭」である、と定義された（民法622条の2第1項）。敷金を受け取った賃借人は、賃貸借契約が終了し、目的物が返還されたとき、そして、賃借人が賃借権を適法に譲渡したときに、未払いの賃料や、目的物が壊れていた場合の損害賠償債務の額（原状回復費用）を、敷金から控除して、その残額を賃借人に返還しなければならない（民法622条の2第1項）、とされた。

したがって、ゼミ生事案では、賃貸借契約の際に締結された、とされる「通常損耗補修特約」の効力如何が問題となる。賃貸借契約締結の際に、「賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか」、賃貸借契約書で明らかでない場合には、「賃借人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内用したものと認められるか」が問題となる。ゼミ生は、この基準に基づいて、通常損耗補修特約の合意が争われるような事案作成を行っている（評価できる点である）。ただ、敷金の充当関係については、その理解は怪しい。

### （3）学生指導・教育の観点から

続いて、ゼミ生の事案・シナリオ作成について、学生指導・教育の点から振り返りをする。

ゼミ生による講演会企画は、「Project-Based Learning (PBL, 問題解決型学習)」<sup>25)</sup>にあたる<sup>26)</sup>。PBLでは、問題・課題は、教員または外部企業から与えられることが多いのだが、本企画では、最初に、足立が、事案とその法的な解決、自主交渉援助型調停をするための資料とシナリオを作成するよう、大ま

かな指示を与えるが、ゼミ生自身が、(PBLの)問題・課題を外部講師と足立のアドバイスを受けて作成する。

ゼミ生には、事前に、参考資料として、①2019年度に深林行政書士を始めとする行政書士会北海道ADRセンターの先生方に開催していただいた、自主交渉援助型調停についての講演資料(2019年度2年ゼミでの講演の際に配布していただいた行政書士会北海道ADRセンター作成の自主交渉援助型調停のための資料(事案、申立人と相手方の事情)と、2019年度2年ゼミ生による、自主交渉援助型調停をテーマとした法学講演会の資料)、②建物賃貸借契約を素材とした事案を作成するための参考書(教科書や、たとえば野辺博編著『借地借家の法律相談(第一次改訂版)』(学陽書房、2011年)など)や、参考となるウェブサイト(国土交通省「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」など)を与えた。ゼミ生は、これらの資料を使いながら、賃貸借契約、特に原状回復の問題について、インターネットで検索をして、情報を収集した。ただし、ゼミ生には、インターネット資料は、その内容に信憑性がないこともあるので、CiNii Articlesから、関連する学術論文を、TKC ローラーブラリー<sup>27)</sup>から、関連判例・裁判例を探して、参考資料にするように指示した。CiNii Articlesでは、全ての論文・資料をダウンロードすることができるわけではない。したがって、ゼミ生がどうしても必要な論文・資料で、インターネットからダウンロードできないものについては、足立が、大学図書館で、または大学図書館を通じて複写依頼をして、論文・資料を手に入れて、ゼミ生に提供した。この点、例年であれば、ゼミ生自身が、大学図書館に足を運び、教科書・参考書・研究書や論文などを探して読んで、資料の取捨選択を行うが、2020年度は、新型コロナウイルス感染症の影響で、学生の登校が制限されたため、それをすること

ができなかった。確かに、インターネットを通じて、資料の検索と、その一部のダウンロードを行うことはできるが、図書館で実際に(リアルに)資料を手にとって、有益な資料を見つけ手に入れる重み(感動?)は何にも代えがたい。知的作業は、パソコンの前だけで完結するものではなく、実際に自分の時間を使い、足を運び(場合によっては資料を複写する経済的コストを払って)こそ意味があるものである(この知的作業は、学生が社会に出てからも必要なものだと考える)。資料(・時代)がデジタル化され、自由に簡易に即座にアクセス可能になることは確かに便利だが、自分の時間・足・目・頭を使った知的作業は失われてはならないものとする。

(インターネットの資料・情報は、自由に簡単に即座に得られるが、その分価値は陳腐になる。)

「学生による講演会」企画では、足立自身が、学生にどこまで介入するかのさじ加減が難しい。どこまで関連資料を指示するか、どこまで教えるか、という問題である。こちらから何か具体的な内容を言ってしまうと、ゼミ生は安易にそれに乗っかってしまう。それでは、ゼミ生に力がかからない。また、外部講師と足立との間で、講演会の趣旨、問題・課題の理解・回答について見解の相違があると、ゼミ生がいたずらに混乱することになる。ゼミ生による講演会企画を10年以上、開催しているが、未だに悩むことが多い問題である。このような経験から、課題や企画案の作成についての指摘は、外部講師の先生にお任せして一外部講師の先生とのやり取りは、模擬仕事体験として、ゼミ生の成長に資する一、足立は、裏方として、(課題や企画案の骨格ができるまでは、)課題や企画案の作成については必要最小限の指示とアドバイスにとどめ(教科書や関連資料の大まかな指示など)、ゼミ生のチーム・ビルディングやゼミ生個人のモチベーションの維持に目を配るようにしている。

足立のゼミでは、ゼミ生のリーダーシップ教育を目標の1つとしている<sup>28)</sup>。先に述べたように、企画チームを結成するに当たっては、リーダーとサブリーダーを選出させる。もっぱら、リーダーには、打ち合わせの開催と取りまとめ、外部講師や足立との交渉を担わせ、サブリーダーには、リーダーのサポートと円滑なチーム・ビルディングの環境設定を担わせている。企画の初期段階は、足立にやらされている感がいっぱいなのだが、ゼミ生が自分たちの企画だと認識できるようになって、やっとリーダーもサブリーダーも自分の職務と責任を自覚し、企画が本格的に始動し始める。どの企画も、大体、講演会開催1ヶ月前に、そのような時期を迎える（それが迎えられないこともあるが、大体、そういう企画は失敗する）。そこまで持っていくのが大変で、外部講師と足立が鞭と飴を与えて、後押ししていかないとならない（我われのリーダーシップも試される機会となる<sup>29)</sup>）。リーダーとサブリーダーの変化と同時に、メンバーもチーム内での自分の立場と役割を自覚し、全員が、率先垂範して企画の職務を担うようになる。ゼミ生がそうなれば、もうあまり口を出すこともない。もっとも、それ以降も、企画の運営に当たって、ゼミ生の決断が鈍る・安易に流れることがないよう見守っていかないとならない。

2020年度「債権法講演会」企画は、ほぼzoomでの準備、そして、講演会の開催となり、足立自身、自らの役割を十分に果たすことができなかった。ゼミ生たちは、制約された環境のなかでも、深林行政書士の懇切なご協力を得て、できる範囲で企画をやり遂げた。今後、新型コロナウイルス感染症の影響がどうなっていくかは分からないが、これまでとは違った環境のなかでの学生指導・教育のあり方を考えていくための経験と素材を得ることができた。(ゼミ生たちは、遅しく立派だった。欲を言えば、学問そして企画自体への渴望・

情熱がもっと欲しかった)。

## 6. まとめと今後の展望

以上、2020年度「債権法講演会」の内容の紹介と、ゼミ生事案の検討、自主交渉援助型調停の紹介などについて、総花的な説明をしてきた。まず、コロナ禍の制約された環境で、事案とシナリオを創りあげ、企画をやり遂げたゼミ生たちの頑張りを評価したい（遅しく学んだ!）。制約された環境のなかでも、やり方を工夫すれば、アクティブな学生教育が展開することができる、という新たな学生教育の可能性を見いだすことができた。もっとも、これも、学生が成長したい、という思いをもってくれること、学生との信頼関係の構築が大切である。また、お忙しい中、業務の合間を縫って、準備段階から企画に協力していただいた深林行政書士にも感謝したい。深林行政書士のご協力がなければ、本企画は実現できなかった。

「外部講師による講演会」企画は、ゼミ生取組みで学問的な課題に取り組むことで、ゼミ生の深い学習につながり、外部講師や足立とのやり取りで、ゼミ生の社会人基礎力を育み、ゼミ生が企画にチームで取り組むことで、チームで仕事をしていくためのスキルや心構え、ゼミ生各人のリーダーシップを備えさせていくものである。

足立が、自主交渉援助型調停を運営している行政書士会北海道ADRセンター（深林行政書士）に講演を依頼し、ゼミ生や講義受講者にそれを理解し体験させているのには、次のような理由・意図がある。自主交渉援助型調停とは、係争当事者のお互いの主張のやり取りを通じて、合意点（落とし所）を見つけていくものと考えられる<sup>30)</sup>。係争当事者の事情や利益に基づいて、主張をして、お互いの合意点を見つけていくものである（交渉の作法を学ぶ、交渉教育にも繋がる<sup>31)</sup>）。その過

程は、取引社会における契約交渉と同様であり、自主交渉援助型調停の理解・体験を通じて、(契約)交渉も学ぶことになる(合意による制度形成の実践)。自主交渉援助型調停の事案作成や模擬実践は、契約自由の原則や私的自治の原則の理念を実践的に学ぶ舞台ともなると考えられる(学生に対しての法教育の実践)(もっとも、それを理解させるためには、足立の誘いがないとならない)。さらに、傾聴、パラフレーズ、リフレーミングなど、自主交渉援助型調停の学習を通じて交渉スキルを学ぶことは、学生が社会に出て仕事をしていくに当たっても必要となるコミュニケーション能力を培うのにも役立つ、と考える<sup>32)</sup>。以上のことを実りあるものにするためには、足立自身が、自主交渉援助型調停の理念・方法を理解し、その学生教育・指導への適用を考えていかなければならない(ご迷惑

かもしれないが、行政書士会北海道ADRセンターの行政書士の先生方、そして深林行政書士とのコラボレーションを、より有機的に進めていきたい)。

実践的な学生教育の1つとして、今後も外部講師による講演会企画を継続・発展させていきたい。

## 【謝辞】

模擬ADR事案と模擬ADRのシナリオを本稿に掲載することについて承諾してくれた、本講演会に取り組んでくれたゼミ生たちに感謝する。そして、本講演会企画、さらには本稿の作成も、深林行政書士のご協力がなければ、成し遂げられないものだった。お忙しい中、時間を割いていただいた深林行政書士に深く感謝したい。(了)

<sup>1)</sup> 足立が本学に赴任した2008年度から毎年、「外部講師による講演会」企画をいくつか開催している。拙稿『「外部講師による講演会」企画での民法教育と社会人基礎力の育成—法教育との関連も視野に入れて』法と教育6号79頁以下、拙稿『「アクティブ・ラーニング」としての(?)ゼミナール活動』北星論集(継)58巻2号79頁以下などを参照。

<sup>2)</sup> 社会人基礎力については、経済産業省ウェブサイト「社会人基礎力」(<https://www.meti.go.jp/policy/kisoryoku/index.html>) (2021年11月4日閲覧)を参照。

<sup>3)</sup> 深林行政書士を始めとした北海道行政書士会ADRセンターの先生方との出会いは、2019年1月11日(金)札幌弁護士会主催の「調停技法に関する研修会」での模擬調停実践であった。

<sup>4)</sup> 「民法Ⅲ〔債権各論〕」は、足立が担当している。「民法Ⅲ」では、各契約の契約書を素材に、債権各論の知識を伝授している。また、後期の「民法Ⅳ〔債権総論〕」での本講演会を見越して、賃貸借契約と交渉の知識を事前に伝えることができるからである。

<sup>5)</sup> 8月下旬の時点では、北海道の感染状況も高くはなく、学生と課外活動をするに当たっては、

事前に大学に届出をすれば、認められた。訪問に当たっては、フェイスシールドを持参し、換気の良い部屋で打ち合わせを行った。

<sup>6)</sup> 家賃、敷金、期間など、賃貸借契約の現実とかけはなれた点は、度外視する。

<sup>7)</sup> 使用した動画について鑑賞したいという希望があれば、足立(adachi@hokusei.ac.jp)までご連絡いただければ、動画のURLを提供する。もちろん、2020年度2年ゼミ生の承諾は取ってある。

<sup>8)</sup> シナリオの作成にあつては、その形式を、北海道行政書士会ADRセンター作成の模擬ADR事案の資料を参考にさせていただいている。

<sup>9)</sup> X(賃貸人)は山岸留惟君、Y(賃借人)は中川正貴君、調停人は弓山陽菜さんが務めた。

<sup>10)</sup> 入江秀晃「調停技法紙上講義第2回 調停人の立ち位置」JCA60巻5号2頁以下。

なお、「マアマア調停」という言葉自体は妥協要請型調停を指す名称ではなく、調停人の対応そのものを指して表す名称である。

<sup>11)</sup> レビン小林久子『調停者ハンドブック』(信山社、1998年)1頁以下。

<sup>12)</sup> 入江秀晃「調停技法紙上講義第14回 同席と



- 別席」JCA61巻5号24頁以下。
- 13) レビン小林『調停者ハンドブック』8頁以下。
- 14) 入江秀晃『現代調停論 日米ADRの理念と現実』(東京大学出版会, 2013年) 76・77頁。
- 15) 行政書士会北海道ADRセンター規則第4条。
- 16) レビン小林久子『解説 同席調停』(日本加除出版, 2011年) 35-43頁, レビン小林『調停者ハンドブック』47-56頁。
- 17) (社)日本商事仲裁協会他『調停人養成教材・基礎編』(2006年度版)(経済産業省) 4頁以下。
- 18) レビン小林『調停者ハンドブック』68-76頁。
- 19) 建物賃貸借契約または借家契約をインターネットで検索すれば、賃貸借契約の契約書が多くヒットする。阿部・井窪・片山法律事務所編『契約書作成の実務と書式—企業実務家視点の雛形とその解説 第2版』(有斐閣, 2019年) 105頁以下も参照。
- 20) 以上は、中田裕康『契約法〔新版〕』(有斐閣, 2021年) 397-399頁, 406頁以下を参照。
- 21) 中田『契約法〔新版〕』406頁以下を参照。
- 22) 中田『契約法〔新版〕』406頁。
- 23) もっとも、ゼミ生事案では、【Yの主張と事案】に見られるように、本判決の判旨の理解が怪しい箇所がある。足立の指導不足である。
- 24) 国土交通省ウェブサイト「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」([https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku\\_house\\_tk\\_3\\_000020.html](https://www.mlit.go.jp/jutakukentiku/house/jutakukentiku_house_tk_3_000020.html)) (2021年11月4日閲覧)を参照。
- 25) 「Project-Based Learning (PBL, 問題解決学習)」については、差し当たり、小野和宏・松下佳代「教室と現場をつなぐPBL—学習としての評価を中心に—」(松下佳代編著『ディープ・アクティブ・ラーニング 大学授業を深化させるために』(勁草書房, 2015年) 215頁以下を参照。また、本企画は、リーダーシップ教育の経験学習型の経験構築型に当たる。館野泰一「リーダーシップ教育の理論と設計」(中原淳監修, 館野泰一・高橋俊之編著『リーダーシップ教育のフロンティア【研究編】』(北大路書房, 2018年) 64頁以下を参照。
- 26) 本取り組みは、「主体的な学び」を実現するための、学生参画型学習のアプローチに分類される(松下佳代『『主体的な学び』の原点—学習論の視座から—』大学教育学会誌31巻1号14頁以下を参照。本企画は、「学生参画型学習」のアプローチを採用して、学生の「主体的な学び」を促すことができてい、と評価している。もっとも、それを実効的に実現していくためには、教員側の適切な後押しが必要である(しかし、その後押しの仕方が難しい)。
- 27) 本学では、2年生以上の学生に、TKCロー・ライブラリーの個人IDが付与される。
- 28) リーダーシップ教育については、差し当たり、館野「リーダーシップ教育の理論と設計」(中原監修, 館野・高橋編著『リーダーシップ教育のフロンティア【研究編】』) 53頁以下、特に、57頁-63頁, 館野「総括と今後の課題」(中原監修, 館野・高橋編著『リーダーシップ教育のフロンティア【研究編】』) 185頁以下、特に190-196頁, 館野「これからのリーダーシップとその教育手法」(中原淳監修, 高橋俊之・館野泰一編著『リーダーシップ教育のフロンティア【実践編】』(北大路書房, 2018年) 36頁以下, 館野・高橋「経験学習型リーダーシップ教育の基本形」(中原監修, 高橋・館野編著『リーダーシップ教育のフロンティア【実践編】』) 55頁以下、また、リーダーシップの教育手法や問題点については、中原監修, 高橋・館野編著『リーダーシップ教育のフロンティア【実践編】』 76頁以下を参照。
- 29) 館野「大学におけるリーダーシップ教育の事例」(中原監修, 館野・高橋編著『リーダーシップ教育のフロンティア【研究編】』) 100頁以下を参照。
- 30) 自主交渉援助型調停については、さしあたり、入江秀晃「自主交渉援助型調停と評価型調停」JCA53巻12号30頁以下、稲葉一人「ADRにおける『自主交渉援助型調停』の意義」日本行政424号16頁以下、同「調停モデルと調停の進め方—自主交渉援助型調停と同席調停」自正67巻3号45頁以下を参照。
- 31) 交渉教育については、野村美明「交渉と法教育」帝塚山26号1頁以下を参照。
- 32) (自主交渉援助型調停の)交渉スキルおよびその習得とメリットについては、和田仁孝「紛争解決の技法とはなにか—ナラティブに埋め込まれた知」(山本顯治編『紛争と対話』(法律文化社, 2007年)) 99頁以下、山口真人「自主交渉援助型調停と人間関係のトレーニング」JCA54巻3号8頁以下、飯田邦男「アクティブ・リスニングとはどういうものか—自主交渉援助型調停の背景にあるもの—」仲裁とADR 6号137頁以下、入江秀晃「調停人の態度のトレ



ニング」自正67巻3号53頁以下，山口絢「自主交渉援助型調停に対する弁護士の意識－理念及びスキルを中心に－」東京大学大学院情報学紀要 情報学研究82号103頁以下を参照。

