

## 調停シナリオ

借り主は、平成21年8月2日にアパートに入居し、半年がたちました。

借り主は最初の4か月（8月から12月）は約束どおり家賃を払いました。しかし、借り主は、平成22年1月分と2月分の家賃を払いませんでした。借り主は、悪気があって払わなかったわけではなく、平成21年12月いっぱいでの勤め先をリストラされ、1月、2月と仕事・収入がなく、家賃を払えなかったのです。

貸し主は、アパートを貸した後、年を取った両親が体調を崩したこともあり、アパートを取り壊して、2世帯のバリアフリー住宅を建て、両親と同居をしようかと考え始めていました。ただ、アパートの各部屋の借り主にそのことを話して出ていってくれるよう頼むなど、アパートを取り壊すための具体的な行動はまだ取っていませんでした。しかし、このように家賃を払ってもらえなかったのも、まずは、この借り主から出ていってもらおうと思い、取り壊しのことと、家賃のことを理由に、部屋を出て行ってくれるように告げました。

しかし、借り主の方にも、貸し主に言いたいことがありました。まず、部屋の雨漏りです。9月に台風がきて大雨が降ったとき、かなりの量の水が漏れてきて、水がかかったテレビと羽毛ぶとんがダメになってしまいました。そこで、貸し主に、雨漏りの修理とダメになったテレビとふとんの弁償を頼みましたが、どちらもまだやってもらえていません。雨漏りは、小雨程度なら大丈夫で、普通の降り方でも、天井に水がにじんで、少し水滴が落ちてくる程度なので、借り主は、雨漏りの部分にタオルとビニールを当て、下に物を置かないようにして、とりあえずしのいでいます。

借り主は、家賃を払えなかったことは悪いと思っていましたが、雨漏りで困らされていたこともあり、「部屋を出て行きたくない、新しい仕事も決まったので、これからは毎月きちんと家賃を払うし、滞納した家賃もなんとかするから引き続き住まわせて欲しい」と言って、部屋を出て欲しいという貸し主の申し出を断りました。

そこで、貸し主は、借り主を相手に、アパートから出て行くことと、滞納した家賃を払うことを求めて、調停を申し立てました。