

ADRの現場から

23

話し合いでトラブルを解決

裁判によらず、当事者同士の話し合いによってトラブルを解決するADR（裁判外紛争解決手続）。ADRは裁判に比べて簡易・低廉・柔軟さをもったトラブル解決が可能になるが、これは消費者のみならず不動産・建築事業者にとっても有益な制度であると言える。事業者は当事者同士の板挟みとなり時間と労力を浪費していくケースも多くあるが、ここでADRという話し合いによる具体的な解決策を提案するのは非常に前向きなことだ。今回は前回に引き続き、法務大臣認証機関としてADRを実施する（一社）日本不動産仲裁機構の平柳将人専務理事兼ADRセンター長より、日本不動産仲裁機構ADRセンターが実施したADRの事例を紹介しよう。

原野商法トラブルに関する事例②

数を決めていくと来に目を向けることに着目し「両当事者は申立人と被申立人の希望と妥協できるポイントを整い、結果としてB社はA氏からの土地の返却を了承し、280万円を3回に分けて支払うという形で両者の折り合いが付きました。そして全期日終了後、日本不動産仲裁機構ADRセンターは「売買契約の合意を解除する旨」「売買代金の返還額・期日」とその他を記載した和解契約書を作成し、和解成りへと漕ぎ着けたのです。

ここで調停人が果たした役割のポイントは大きく3つ。1つ目は「申立人が解決において重視していることの見定め」をしたということ。申立人は被申立人に対して「その怒りの感情を鎮めるために非を認めさせて、謝罪させた上で返金を求めている」のか、「謝罪は二の次で、より多くの額の返金を求めている」のかをヒアリングをしながら慎重に見極めていきました。今回は後者の意向が強いと判断したため、スムーズに返還金額の交渉を進めることができました。2つ目は「真実の追及よりも具体的な解決策と將

△前回掲載したトラブルの概要▽ 申立人のA氏は、被申立人B社より群馬県のある土地を800万円で購入した。しかし、実際はこの土地の価値が購入金額と比較して著しく低いものであると状況的に判明したため、A氏はB社の「原野商法」の被害に遭ったと認識。土地の返却と購入金額の返還を求めた。

△調停の流れとポイント▽ 実施されるADRの形式は、調停人が個別に話を聞き



平柳将人氏

より現実的な解決策

△前掲の事例は、調停を進めていくという「電話調停」となりました。なお、調停期日（調停実施日）は合計3回で、平成29年8月から10月までの約2カ月半の間で行われました。

申立人と調停人の話し合いの内容は、被申立人からいくらの返金があればよいかを決めていくというもの。申立人のA氏は当初350万円を希望していましたが、B社からADRの中止を求められることは好ましくないため、200万円台の返金でもよしとすると共に、3回払いまでであれば分割払いも認めることになりました。一方、被申立人と調停人の話し合いの内容は、主に返還金額と分割払いの回数

この事例のように、両当事者からの希望をヒアリングしながら進めていくADRでは、トラブル解決に向けた前向きな話し合いが行われることが多いため、紛争解決手段として裁判よりも適している事例は、多いのではないのでしょうか。私たちは、今後も引き続きADRというスキームの普及に努めていきたいと思

※なお、本記事の事例は、プライバシーの観点から事実関係を一部修正しております。

●法務大臣認証ADR機関
一般社団法人日本不動産仲裁機構 電話03(3524)8013 ※調停が体験できる「ロールプレイ研修」を定期的に実施しています。