

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ことは非常に前向きなことだ。法務大臣認証機関である（一社）日本不動産仲裁機構が取り扱うADRを実施する土地活用専門家「土地活用プランナー」が相談を受けたトラブル事例を、公益社団法人東京共同住宅協会の谷崎憲一会長から紹介してもらおう。

「誰かが土地を貸してほしい」と言ってきた。深く考えず依頼する。借地借家法が1スは、とても危険です。相談者Aさんは、約150坪の土地を月々10万円B工務店に貸していました。かつてB工務店がその土地を「資材置き場として貸してほしい」と言ってきた際に、Aさんは「現状では使用していないし、5年後に返してもらえないから問題ないだろう」と、その場で署名捺印してしまい、間もなく「プレハブ倉庫を建てたい」とB工務店から申し出があったときにも、Aさんは承諾してしまいました。

「協議の上……」というあいまいな表現になっていました。Aさんが土地を返してもらおうには、建物を使って土地を使用しているB工務店に対して、明け渡しを求め、明け渡しの「正当事由」を提示するしかありません。しかし、正当事由が認められるハードルは高く、「地代の不払い、および相応の期間を設けて督促を繰り返したことの立証」「無断転賃や承諾なしの建て替えなど著しく信頼関係を失わせるに足る事実の証明」などの事由がなくては困難です。

土地活用プランナー②

借地借家法のスタンス

「誰かが土地を貸してほしい」と言ってきた。深く考えず依頼する。借地借家法が1スは、とても危険です。相談者Aさんは、約150坪の土地を月々10万円B工務店に貸していました。かつてB工務店がその土地を「資材置き場として貸してほしい」と言ってきた際に、Aさんは「現状では使用していないし、5年後に返してもらえないから問題ないだろう」と、その場で署名捺印してしまい、間もなく「プレハブ倉庫を建てたい」とB工務店から申し出があったときにも、Aさんは承諾してしまいました。結果、AさんはB工務店と何度かの話し合いを続けた

末、2000万円を支払って自らの土地を取り戻すことになってしまいました。Aさんの失敗の原因は、契約を借地借家法の適用を受ける形にしましたこと。このようにトラブルを未然に防ぐためには、「資材置き場としての土地使用契約書を取り交わす」「土地には作物・建物などを建ててはならないとする」「工務店の権利は土地の一次的使用にすぎないことを契約条文中に明記する」「地代という表現ではなく使用料という表現にする」などの方法が有効です。建物を建てて住んだり、利用したる権利は「借地権」になりますので、「この契約は借地権を与えるための契約ではない」ことを念押しするような条文中にするべきだと言えるでしょう。

●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(次回は11月9日)。詳しくは当機構HPをご覧ください。
●「土地活用プランナー」資格実施団体 公益社団法人東京共同住宅協会 電話03(68097)4115