

ADRの現場から

33 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ことは非常に前向きなことだ。法務大臣認証ADR機関である（一社）日本不動産仲裁機構が、災害を原因として発生したトラブルのADR事例について紹介する。

例えば、大地震などの災害物が被災してしまったため、例えは、大地震などの災害物は被災してしまったため、の際には、住居や建物に被害が引越すことになりました。それが出るケースがあります。実際ここでB氏が提示した「A氏に東日本大震災においては、原状回復費用を負担する義務「アパートが損壊し、ドアが閉まりにくくなっているのがある箇所」の中に、震災によって損壊した箇所が含まれているのではないかとしつこくに、賃貸オーナーがなかなか補修をしてくれない」「プロとでトラブルになってしまっているのではないかとしつこくに、賃貸オーナーがなかなか補修をしてくれない」といったトラブルが発生しました。そして、大地震という避けられない天災から発生したトラブル解決については、ADRの話し合いによってトラブルを解決する手段が多く採られました。

ケース① A入居者と賃貸オーナーとのトラブル
A氏はB氏がオーナーを務める賃貸マンションに住んでいましたが、震災によって建て倒壊し、C氏の所有する自動車も破損させてしまいました。C氏はD氏に修理費用の全額負担を求めましたが、D氏は不可抗力の災害によるものだとこれを拒否したため、トラブルになりました。この件のADRにおける話し合いの結果としては、D氏がC氏との今後の関係を大切にしたいと修理費用の半額の負担を提案。これをC氏も了承したため、和解が成立しました。

ケース② Aビルオーナーとテナントのトラブル
E氏の所有するビルの1階で飲食店を営んでいたF氏。震災の際に店舗自体は被害を免れましたが、ビルには亀裂が発生しており、危険な状態のため、周囲にテープが張られることになりました。店舗営業ができないF氏はE氏に補修を求めましたが、E氏がこれに応じず、トラブルになりました。この件のADRにおける話し合いの結果としては、F氏が店舗設備の撤去費用を負担する代わりにE氏が解決金を支払い、加えて賃貸借契約を合意解除するという内容で和解となりました。

天災が起こることについては、誰が悪いわけでもありません。天災によって発生したトラブル解決においては、今後の関係性や裁判に掛かるコストや労力を考えると、「責任の所在について白黒をつける」裁判よりもADRによる解決が適しているケースが多いと言えます。ではないでしょうか。

●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。