

ADRの現場から

62

話し合いでトラブルを解決

ADR(裁判外紛争解決手続)は裁判に比べて、簡易・低廉・柔軟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・建築業者にとっても有益な制度である。今回は、法務大臣認証機関としてADRを実施する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のADRを実施する調停人について、その位置づけや不動産・建設業者が担うメリットについて紹介してもらった。

日本不動産仲裁機構ADRセンター

少子高齢化が進行して住宅ストックが世帯数を上回り、空き家の増加も生じている。国土交通省は中古住宅流通・リフォーム市場の環境整備を推進しています。中古住宅流通の活性化は社会的に非常

に意義のあることですが、取り上げられる数が増えるという事は、それだけトラブル件



平柳将人 専務理事

数が増えることも意味します。今回は、中古住宅の売買におけるADR事例です。東京都内の築20年の戸建住宅を一般の売主より購入したA氏。購入から半年後、ベランダ表面部分に劣化が見られ

ため、防水のリフォームを業者に依頼したところ、ベランダ内部の腐食の可能性を指摘されました。調査すると、内部が腐り果てていたため、仲介をした不動産会社B社に

瑕疵担保責任を負わないという認識を持っており、平クシヨンを実施することも、この種のトラブルを未然に防ぐために積極的に推進していくべきであると考えられます。

瑕疵担保責任に関するADR事例

03 (3524) 8013

●法務大臣認証ADR機関
日本不動産仲裁機構 電話

※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。

は瑕疵担保責任を理由とし、B社もしくはC氏に負担して欲しいということ。

一方B社及びC氏は、説明に不備はなく、そもそも現状有姿での引き渡し契約のため、瑕疵担保責任を負わないという認識を持っており、平クシヨンを実施することも、この種のトラブルを未然に防ぐために積極的に推進していくべきであると考えられます。

売主C氏にもこの旨を伝えたが、こちらも取り合ってくれず、A氏はB社を被申立人とするADRによつてこのトラブルを解決することを選択しました。

今回のようなトラブル事例は、中古住宅売買において多く発生する可能性があるもの

です。18年4月より重要事項説明書にインスペクシヨンに関する事項を盛り込むことも義務化されており、売買仲介を行う不動産会社としては、物件の瑕疵についてしっかりと事前に把握しておくことが大切であるといえるでしょう。

もちろん、売主とも相談した上で、売却前にインスペクシヨンを実施することも、この種のトラブルを未然に防ぐために積極的に推進していくべきであると考えられます。

腐食状態が極めて悪いと共にその危険性も認められ、A氏、B社、C氏の三者共にその早期の解決の必要性を認識。修繕業者の選定や負担割合に関する話し合いを続けた

上で、結果、A氏が2割、B社とC氏が4割ずつの費用を負担するという内容で和解となりました。

今後は、中古住宅の腐食の可能性を指摘し、早期の解決の必要性を認識し、修繕業者の選定や負担割合に関する話し合いを続けた

上で、結果、A氏が2割、B社とC氏が4割ずつの費用を負担するという内容で和解となりました。