

ADR

の現場から

66 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・柔軟なもと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いえる。今回は、法務大臣認証機関である日本不動産仲裁機構が取扱うADRを実施する「調停人」としての基礎資格となった「カビ・ダニ測定技能士」資格制度を運営する一般社団法人日本環境保健機構の高尾和宏専務理事から、カビに関する不動産トラブル事例を紹介してもらう。

カビ・ダニ測定技能士②

ため、カビ・ダニは、B氏が商品として貸し出しに悩まざれることは少ないといえます。しかし、屋外型は電源等を雨ざらしにはできないため、基本的な空調設備が用意されていません。したがって、カビ・ダニの被害にあうリスクが高まってしまつたのです。

トラブル事例を紹介します。不動産賃貸業A社は、トラブルルームをB氏に貸し出していましたが、約7カ月後、B氏から収納していた書籍や衣服がカビだらけになってしまつたから補償をしてほしいとクレームがありました。なお、保管していた書籍類は希少本も多く、現物を購入しての弁償は不可能。A社としては収納物の管理は賃借人に一任するという説明を事前にしており、責任はないとしたため、トラブルとなったのです。

トラブルを解決するためのA社とB氏の話し合いの場では、B氏が商品として貸し出して

いるトラブルルームをA社に借りていた書籍や衣服がカビだらけになってしまつたから補償をしてほしいとクレームがありました。なお、保管していた書籍類は希少本も多く、現物を購入しての弁償は不可能。A社としては収納物の管理は賃借人に一任するという説明を事前にしており、責任はないとしたため、トラブルとなったのです。

この事例では主に雨漏りが原因でカビが繁殖したと考えられますが、カビは雨漏りがなくとも、十分な湿度があれば発生します。したがって、屋外のトラブルルームを貸し出す事業者は、賃借人に対し



高尾和宏専務理事

トランクルーム賃貸におけるカビトラブル

近年では不動産賃貸業者によるトランクルームビジネスが増えています。トランクルームの賃貸は一般的な賃貸ビジネスと異なり、人が居住をするスペースを貸す訳ではないため借地借家法が適用されず、比較的トラブルが起こりにくいと考えられます。しかし、

かし、もちろんトランクルームビジネスならではのトラブルも存在し、その主な内容としては①収納物の劣化②利用者間のトラブル③盗難④賃料の不払い等があります。

この中で①の収納物の劣化に関しては、カビ・ダニが原因となるものが多くあります。なお、トランクルームには屋内型と屋外型があり、前者は一般的なオフィスと同じようにフロア全体に空調設備があると共に、四隅が密閉されていることがあまりない

トラブルとなったのです。トラブルを解決するためのA社とB氏の話し合いの場では、B氏が商品として貸し出して

この事例では主に雨漏りが原因でカビが繁殖したと考えられますが、カビは雨漏りがなくとも、十分な湿度があれば発生します。したがって、屋外のトラブルルームを貸し出す事業者は、賃借人に対し①床にスノコを敷く②壁に収納物を密着させない③除湿剤を置く④衣服は選択をしてくるカビ対策を伝えておくのも有効と考えられます。

●「カビ・ダニ測定技能士」資格実施団体 日本環境保健機構 電話03(6869)270