

ADRの現場から

154

不動産会社が知っておくべき
トラブル解決ノウハウ

ADR(裁判外紛争解決手続)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。また、トラブル解決の手助けは、消費者からの信頼獲得にもつながる。ここでは、地域で活躍する不動産会社のADR等を活用したトラブル事例を紹介する。

今回は、賃貸借契約に関する相談事例を紹介します。まずは、外国人社員の寮として不動産会社と賃貸借契約を結んだA社の事例です。外国人社員が居住中のある週末、本人不在時にベランダに置いてあったソファより発火してしまいました。発火原因は、上層階からのタバコの投げ捨てと考えられたのですが、不動産会社側からは「本来であれば物を置いてはいけないベランダに物を置いていたのも要因の一つ」とし、敷金全額を部屋の復旧工事の費用の一部に充てると通告され

日本不動産仲裁機構

20万円もの原状回復費用の請求書を送られてしまいました。B氏としては、そもそも、不動産会社の了解を得た貸主の了解を得た貸主の了解を得た、と認識して改装をしており、わざわざ以前の状態に戻すことに納得できかねる。と共に、「なぜそのまま使用しようと思わないのか」と理解ができませんでした。したがって、B氏はまずは話し合いで原状回復を求めると共に、改装主と真意を知ると共に、改装時に不動産会社からの報告がなかったのであれば、不動産会社に責任を追及しようと考えたため、ADRの実施を検討していました。

最後は、分譲マンションの一室において事業用賃貸借契約を結んだ画家C氏の事例です。C氏は事前に不動産仲介会社や貸主に教室運営やギャラリーとして物件を利用する旨を通知し、了承を得てい

ました。A社としては、ベランダに物を置いていたという落ち度はあるが、預けた敷金を全額使用されるといのは納得ができません。ADRによる話し合いで賠償額の減額を打ち明けたら、B氏は、多額の原状回復費用を請求されたら、B氏の事例です。B氏は、ある戸建て賃貸物件への入居を検討していたのですが、二階建て部分に古すぎるため改装したい旨を、仲介してくれた不動産会社に伝え、80万円程度で改装して使用していました。しかし、退去の際に貸主から2

●法務大臣認証ADR機関
日本不動産仲裁機構 電話
03(3524)8013

賃貸借契約に関する相談事例

ました。しかし、ある時作品展を開催したところ、管理組合関係者が、マンション敷地内に会場案内看板を出さないよう、C氏に申し入れをしてきました。C氏が管理組合の理事長に事情を聴いたところ、そもそもマンションは事業目的に賃貸借することは不可能であることがわかりました。そして、貸主はそのことを知っていたながら、C氏と事務所賃貸借契約を結んでいたこともわかりました。このような事態を受け、まずC氏は賃料の支払停止を通知、その後損害賠償を求めて交渉を開始しました。しかし、不動産仲介会社と貸主は全く交渉のテーブルにつこうとしないため、第三者に介入してもらおうと考えたのです。

以上、賃貸借契約に関するトラブル相談をみていくと、やはり不動産仲介会社が関わってきってしまうことが多いこと分かります。不動産仲介会社の皆さまは、ぜひ平素から「小さな疑問や不安」などは見過ごさず、その都度確認をするようにして、後になってトラブルが大きくなって顕在化しないように努めていく必要があるでしょう。