

ADRの現場から

158

不動産会社がおくへき
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。

日本不動産仲裁機構には、日々、消費者からADRを見据えたトラブル相談が寄せられています。今回は、サブリース契約に関する相談事例を紹介します。

まずは、収益物件の売却手続を進める中で、意外なことが発覚したA氏です。物件を売却するために、A氏がサブリース契約を解約しようとしたところ、サブリース事業者は別のサブリース事業者と契約を締結していたことが分かりました。そして、その契約を解約するためには3カ月の賃料の違約金が発生する

日本不動産仲裁機構

とのことで、A氏はその支払いを逆に求められてしまいました。更に支払わなければ解約に応じないとも言われてしまいました。ここで、A氏は違約金をなぜ自分が支払わなければならないのか、到底納得できず、まずは第三者の客観的な見解を交えながら話し合いを希望していました。

次に、突然サブリース計約の解約通知を送られてしまったB氏。B氏は所有していた1棟マンションをサブリース契約していたのですが、1年も経たないうちにサブリース事業者から解約通知を送られ

てしまいました。物件の状況を確認すると、サブリース契約前よりも空室が大幅に増え、半数が空室となっていました。契約書には任意解約条項があり、2カ月前の解約予告と1カ月分賃料の違約金を支払うことにより解約できるとあります。しかし、あまりにも短期間での解約な上、空室を増やした状態で引き渡されても損害が大きいためであると、B氏はサブリース事業者の無責任さに憤りを感じたため、第三者を交えた話し合いの場にて、改めて説明を受けたいと考えていました。

最後は、強引な賃料減額請求に悩まされたC氏です。ある時、C氏宅にサブリース事業者が訪問し、「お宅は15室中5室しか入居していない不良物件です。また、契約10年を経過したため一括賃料について減額を請求します。以後

は2年ごとに一括賃料を見直します」と言われました。サブリース事業者が提示した額は、必要経費やローンがギリギリ払えるくらいの低い賃料。今後20年間、一括借上賃料の見直しが計10回あることになるのですが、初回で最低に近い賃料を提示され、今後20年間、維持していくことができないのが不安になってしまいました。しかも、名義人であるC氏の母は、判断能力のない意識状態で入院中であり、今後も回復と治療の見込みがありませんでした。

サブリース事業者に母の状態を説明したところ「契約はC氏の代理のサインと母の実印とがあればよいです。次回訪問の時、その場で結論を出してください」と言われたので「今は返事ができない」とC氏が言うと、「一括賃料見直しが延びるなら、先日提示した最低の額よりもさらに低い額を提示します」とすまじられてしまいました。このような状況にC氏は恐怖感を覚え、第三者を交えての話し合いを希望しました。

●法務大臣認証ADR機関
日本不動産仲裁機構 電話

サブリース契約に関する相談事例

3 (3524) 3013