

ADRの現場から

162

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。

2020年6月、「賃貸住務制度が導入されます。ただし、管理業務等の適正化に関する法律案」が可決成立し、同年12月、その一部が施行され、21年6月に全て施行される予定です。なお、賃貸住宅管理業法の概要をまとめると、次のような内容になります。①オーナーが判断するた

日本不動産仲裁機構

社の倒産危機及び相場賃料の下落、更に契約時には説明を聞いてなかった借地借家法を理由に、大幅な家賃減額請求をされてしまいました。それまでも、ネット料金負担や温水便座設置費用負担等に協力をしていたおり、いい加減、「言われるがまま」でいることに疑問を感じたため、しっかりと話し合いをしたいと考えていました。しかし、A氏はサブリースに関する業務知識や法律知識がなかったため、中立な第三者に立ち会ってもらえるADRを希望したのです。

次に、サブリース物件の売却を希望していたB氏です。B氏はサブリース契約をして、太陽光発電事業を計画しました。そして3年間のサブリース契約の更新時期がやってきたので、その3カ月前には契約解除の申し出をしまし

サブリースに関する相談事例

資格・総合

しかし、サブリース事業者からは、「自己破産等でなければ、売買等が理由では解除できない」と言われてしまいました。なお、サブリースでなく一般管理へは移行できるとのこと。B氏は、こうした事業者の見解が法律に則って正当性のあるものなのか疑問を持っており、改めてサブリースの専門家に同席してもらった上で、話し合いがしたいと考えていました。

サブリースに関するトラブル相談は、オーナーと事業者間のトラブルだけでなく、オーナーと入居者間のももあります。サブリース物件の所有者C氏は、入居者の迷惑行為で困っていました。例えば、共用部分での迷惑駐車などをしていたということです。

他の入居者へも迷惑をかけていたため、C氏は退去して欲しいと思い、管理をしているサブリース会社に対処を依頼したのですが、「借地借家法で守られているので、立ち退かせるのは難しい」と言われてしまったので、業を煮やして直接トラブルを起こした入居者と話し合いをしたいと考えていたのです。