

## ADRの現場から

165  
不動産会社が知つておくべき  
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・柔軟さをもつ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。

「オーナーチェンジ」とは、能性がある、ということがあります。ここでは、④について、その相談事例を紹介します。

投資用の一戸建てやマンションを、賃貸入居者がいる状態で物件の所有権を他の人間に転売することをいいます。物件を購入する側としてのメリットは、①既に入居者がいるため、当然収支の見通しが立てやすい、②ローンの審査通りやすい、ということがあります。一方、デメリットは①家賃が相場より低くても内を確認しづらい、③瑕疵の確認がしづらい、④個別の入居者とオーナーチェンジが起因するトラブルが発生する可

能性がある、ということがあります。ここでは、④について、その相談事例を紹介します。

まずは、家賃を支払わない入居者に頭を抱えていたA氏です。A氏がオーナーチェンジ物件を購入したところ、その中の1室に購入時は知らなかつたのですが、前所有者の親戚が居住しており、その人が家賃を支払わないのです。そして督促の訪問をした際に、「親戚(全所有者)から家賃はある時だけ払ってくれたらしいと言われているから、家賃は支払わない」

## 日本不動産仲裁機構

と言われてしましました。A氏は当然納得できなかったのに、督促を続けましたが、そのうちに鍵も変えられてしましました。

A氏は、物件の売主からこのような話を聞いていたが、かたため、事情を聞いたところ、売主は「親戚に対する家賃を支払わなくてもいいなど

とは決して言っていない。家賃滞納は現オーナーと入居者との問題だから、自分で解決して欲しい」と言われてしましました。困ったA氏は、この親戚に条件付きの退去を依頼すべく、まずは話し合いの場を持ちたいと考えています。

このように、オーナーチェ

者が使用をしていました。はじめはB氏も「しょうがない」という程度の認識であつたのですが、新規入居希望者が駐車場の使用を条件に入居がしたいとのことで、B氏としては、2台分使用している入居者に1台分の使用としてもらう必要性が発生したため、直接その旨を依頼したところ、「前のオーナーに2台分使用することを了解してもらっており、それを条件に入居をした」と言われてしましました。

B氏は物件購入時、前オーナーからそのような話は聞いておらず、かといって、そのまま特例を認め続けるわけにもいかないので、まずは前オーナーとの入居者と、B氏とで話し合いをしたい、と考えていました。

続いても、前オーナーと入居者間のやりとりに悩まされたB氏です。B氏はオーナーチェンジ物件を購入しましたが、この物件には駐車可能スペースが5台分あり、そのうちの2台分を一人の入居

## オーナーチェンジに関する相談事例

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