

## ADRの現場から

181

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。事業者は当事者同士の板挟みとなり時間と労力を浪費していくケースも多々あるが、ここでADRという話し合いによる具体的な解決策を提案することは非常に前向きなことだ。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。

毎年9月1日は「防災の日」。東日本大震災においてはとじて日本全国で防災意識を「ガラスが割れたので賃貸高めるための取り組みが行わオナーに修繕を依頼したれています。例えば、避難場が、「今は対応できない」と言所や保存食、最近では缶詰なわれてしまったや「アパート」などを活用した「ローリングス」が損壊し、ドアが閉まりにくくなっていく。ここで、不動産業者が知っておきたいこととがあります。それは、震災が発端となって発生した不動産関連トラブルの解決には、ADRが活用されることが多いといわれています。

## 「防災の日」に不動産事業者が知っておきたいこと

## 日本不動産仲裁機構

まずは、入居者に「立ち入り禁止」のテープと賃貸オーナーのトラブルです。A氏はB氏がオーナーを務める賃貸マンションに住んでいました。震災によって建物被災してしまったため、引っ越すことにしました。ここでB氏が提示した「A氏に原状回復費用を負担する義務がある箇所」

について、震災によって損耗した箇所が含まれているのではないかとということがトラブルになったのです。ADRにおける話し合いの結果は、震災による損耗箇所に関してはA氏の負担ではないとして、A氏の求めた敷金の返金にB氏が応じる形になりました。次に、ビルオーナーとテナントのトラブルです。C氏の所有するビルで飲食店を営んでいたD氏。震災の際に店舗自体は被害を免れましたが、ビルには亀裂が発生していたため、危険な状態として周囲

に「立ち入り禁止」のテープが張られることになりました。店舗営業ができないD氏はC氏に補修を求めましたが、「今すぐには対応できない」とC氏がこれに応じなかったために、トラブルになりました。ADRにおける話し合いの結果としては、F氏が、今後のE氏との関係性を大切にしたいと修理費用の半額を負担を提案し、これにE氏も了承したため、和解が成立しました。