

ADRの現場から

183

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くあるが、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。

空き家の増加を抑制することを目的に、2014年に「空家等対策の推進に関する特別措置法」が制定されました。そして、この法律において措置対象となっている「特定空き家」とは、①倒壊もしくは保安上危険となる恐れがある状態、②著しく衛生上有害となる恐れのある状態、③適切な管理が行われないことにより著しく景観を残っている状態、④その他周辺の生活環境の保全を図るために放置する

日本不動産仲裁機構

は空き缶や古雑誌をはじめとした生活ゴミだけではなく、家電製品や家具、自転車、布団などを投げ捨てていくといったような悪質なものもありました。A氏は、このゴミ屋敷となった空き家が、今後不審者のたまり場となったため、放火の対象となるのではないかと危惧しており、なんとか解決したいと考えていました。

現実となった心配

3事例目は、景観を損なってしまうことを心配していたC町内会の人々です。C町内会にはゴミ屋敷となっていた空き家がありました。この空き家にはゴミなどが発する悪臭が立ち込めていたのです。が、とうとうある町内会の人々が直接的な被害を受けてしまいました。それは、せっかく決まりかけていたマイホーム売却の話がなくなってしまったという事です。買主が契約直前になってポロポロになっっている空き家の存在を知り、治安の面で不安を覚えたため、購入を見送ることにしたのです。

この話を聞いた町内会の人々は、空き家の存在が自分達のマイホームの資産価値を下げてしまう可能性を感じ、なんとかしなければならぬと焦りを感じていました。

空き家に関する相談事例

A氏の隣には空き家があり、そこにはゴミが大量に不法投棄されていました。ゴミを

近くを登下校の際に通るため、B氏はいざ大地震があった際は空き家そのものが倒壊をしてしまい、娘が下敷きにな