

ADRの現場から

199

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。

22年1月25日現在、東京都リアルム政策が終了し、立ち退きにおける新型コロナウイルス新規感染者数は1万2千人を超えてきており、このいわゆる海外の賃貸不動産に関するトラブルは決して人ごとでなく、日本においても発生していることです。

この新規感染者数を記録し続けているアメリカでは、何百万人もの人々が家賃を滞納しているとのこと。当初は政府によるパンデミックに対する救済措置が取られていましたが、その住宅立ち退きモラト

コロナ第6波、身近に迫る立ち退きトラブル

資格・総合

日本不動産仲裁機構

す。コロナ禍という事情があったとしても、オーナー自身の防衛のためにも立ち退いてもらうしかない、ということが多いのでしよう。そして、賃貸オーナーから管理を任せられている不動産業者も、オーナーと連携して立ち退き交渉をしていかなければならないこともあてはまらねばならないこと

まず知っておきたいことは、おおむね3カ月以上の賃料滞納で賃貸借契約を解除して立ち退いてもらうことができるようになる、ということ

です。これは判例上において賃貸借契約を解除する場合には「信頼関係の破壊」という要件が必要であり、3カ月以上の滞納で賃貸オーナーと入居者の信頼関係が破壊されたと認めるケースが多くなっているからです。そして、ここで問題になるのは、コロナ禍という誰もが見えぬ、天

災とも呼べる要因によって賃料を滞納してしまった場合でもこれが当てはまるのか、ということ。これについては、現状のところ「賃貸オーナーと入居者、それぞれの背景にある事情と平素からの関係性に依りて変わってくる、いわば場合によりけり」としか言いようがありません。ただ、いくら入居者に事情があろうと、賃料が入ってこないオーナーが困ってしまうのは事実。不動産管理会社としては、このような場合でも、一般的な立ち退き交渉の流れを知っておき、アドバイスをしたり、交渉をしていく必要も出てくるでしょう。

そして、立ち退き交渉をする場合は、入居者側の立場や気持ちを考えて進めていく必要があります。ある立ち退きトラブルの事例では、不動産管理会社が賃貸オーナーと相談をし、入居者に対して「あなたも大変だろうから引っ越し費用はこちらで持ちます」と持ち掛けたところ、入居者のそれまでかたくなだった態度が一変。退去に応じて知人宅へと引っ越していったというケースもあります。