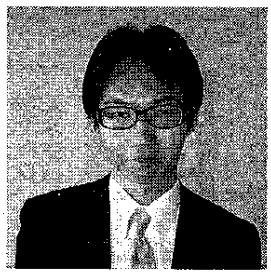
資格・総合

街の不動産トラブルを解決する 7 調停人候補者紹介

ADR（裁判外紛争解決）という概念には、裁判以外の紛争解決手段が広く含まれます。（一社）日本不動産仲裁機構に寄せられる様々な相談のうち、制度上の正規の和解手続きに至るものはごく一部ではありますが、ADR制度を背景にお客様の相談に向き合う調停人の日々の活動はそれ自体が広い意味でのADRと呼ぶことができるでしょう。ここでは、そのような調停人候補者の方々の声をご紹介します。



高橋孝治氏

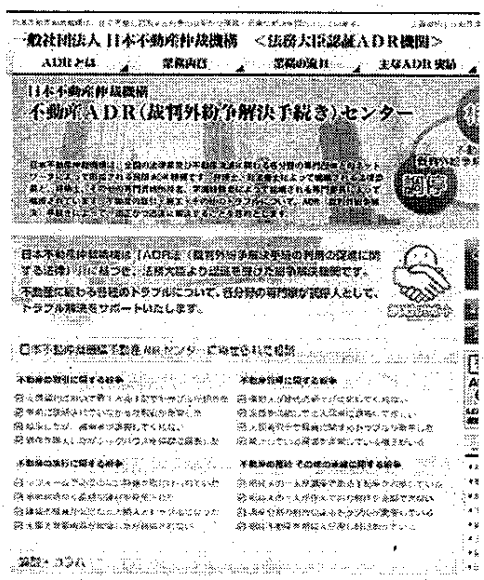
不動産トラブルの事例として多いのが、敷金返還問題です。例えば契約当初は「敷金は形だけで、賃貸借契約終了時に絶対に返還する」という口頭の約束はしていたものの、大家が当該賃貸不動産を売却し、新大家は「そんな口約束は知らない。敷金は返還できない」と言われたなどの問題があります。無論、そのような口約束がなくても、敷金は法律上返還しなければならないのですが、そのような法律は徹底周知されているわけではありません。

私はこれまで、法律学の研究活動や行政書士などの資格の縁によって、先述のような不動産トラブルに関する法律相談なども行ってきました。しかし、それは非弁行為とならない範囲での「当たり障りのない相談」でしかありませんでした。そこで、更に一歩踏み込んで、紛争になった問題などの解決への協力もできたらと考え、調停人候補者になろうと考えたのです。

続いて、ADRについて、私の思うところをお話いたします。司法手続きは、遅い、高い、手間がかかるとなっており、より簡便に紛争解決ができるADRという仕組みが導入されたことは歓迎すべきであると思います。しかし、執行力などの強制力がなかったり、結局両者が納得しなければ話がまとまらなかったり、ということもあり、裁判を補完しきるものにはほど遠いかもしれません。だからこそ、これからもADRのあり方は模索され続け、場合によっては裁判自体のあり方に手を入れることも考慮する必要もあるかと思います。

調停人は裁判官ではないけれども、業務知識やそれまでの実務経験などを活用して他者の紛争解決に関与します。そのためには、常に公平性と他者を納得させられるだけの研鑽をしなければならないでしょう。そしてこの研鑽によって、その本職などの業務で深みが出ることも、調停人資格の意義といえるのではないでしょうか。

【調停人候補者】
高橋孝治氏
立教大学アジア地域研究所　特任研究員（法学博士）



日本不動産仲裁機構のトップサイト