

街の不動産トラブルを解決する

34 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。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、そのような街の調停人候補者の方々の声をご紹介します。



大野 彰氏

まず、私の関わったトラブル事例を紹介させていただきます。自宅から離れた不知の畑を相続した所有者からの売却依頼で現調した所、第三者が勝手に農機具の車庫を構築使用していました。当社で使用者を調べ事情確認をしたところ、「先代との口約束で手入れを行う代わりに無償使用許可を得ている」とのことでしたが、現所有者との間では

「先代との口約束で手入れを行う代わりに無償使用許可を得ている」とのことでしたが、現所有者との間では地仕入れ、分譲、リフォーム転売を30年以上行ってきたので、近隣対策や承諾書関係など、【当事者として】利害関係者との交渉は日常事でした。

資格・総合

【調停人候補者】

大野 彰氏

株式会社Ark不動産 代表取締役 (東京都三鷹市)

法的に瑕疵があるので、①相応地代での賃貸借契約締結、②土地を買い取る、③更地にて返却、の3選択肢を提案。最終的に③を選択され、履行後に第三者(認定農業者)に無事売却を行うことができました。

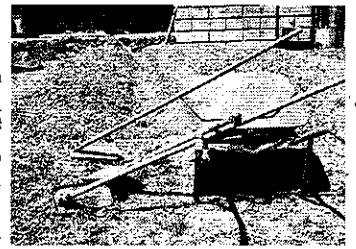
次に、私が調停人候補者となった経緯をお話させていただきます。元来、戸建て用地的仕入れ、分譲、リフォーム転売を30年以上行ってきたので、近隣対策や承諾書関係など、【当事者として】利害関係者との交渉は日常事でした。

以後は仲介を主軸にするに当たり、当事者ではなく、ある意味で代理人たる立場になるので、「これは非弁行為に該当しないか? 売主様の不利益につながる駆け引きにならないか?」などを多角的に考慮すべきと判断し、改めて法律や紛争解決の入口であるADRを把握する必要がありました。

私は紛争の要因は2つのカンジヨウ(感情と勘定)の掛け違いと知識不足と分析します。例えるなら、お互い任意の形で思考がギザギザしているパズル。弁護士はその形状を相手方に主張しますが、私はそのギザギザの間に入る接着剤を目指します。いびつな隙間に入るためには液体のような柔軟さとそれぞれの部材(人)にも接着する必要があります。必要がありませぬ。関係者全員の信頼が必須なので立ち位置として、各目の対面ではなく隣に座って同じ方

向を見る感じ。そこから見える状況と感情に寄り添いながら、軌道修正を促しますが、この時に大事なは何よりも誠意。接着剤に不純物があったら、虚偽や下心は厳禁です。前述のように不動産取引はいくつもの交渉が必ず関与を最大化するため、売買の相手方との矢面に立ち、有利に運ぶよう尽力するのがミッションですが、それ以外の共有者や隣接地、離婚時の相手方など売主サイドの調整が発生することもあります。

その際にはある程度法律を理解し、あくまで中立な立場で各目の利益不利益を分かりやすく助言する必要があります。名刺に記載した不動産ADR調停人資格は、その際に一定の安心感を提供できていると感じています。



「昔からの約束」という曖昧な決めごとトラブルの原因となりうる