

ADR相談からみる

事業者のためのトラブル事例

傾向と対策

どのような業務・業態であってもお客様とのトラブルリスクがあります。不動産・建築業においても例外でなく、多くの事業者ではコンプライアンスの整備など、トラブルを未然に防ぐための取り組みを行っていると思いますが、発生してしまうトラブルもあります。ここでは、不動産事業者が直面してしまうトラブルのパターンとその対策について紹介します。

一般社団法人日本不動産仲裁機構

離婚と住宅ローンに関するトラブルも、不動産が関わるんと持ち家に関する取り決めケースは決して少なくありません。最も多い事例としては、夫婦共働きの世帯が共有名義で住宅ローンを組んで家を購入したが、その後離婚をしようとするという結果を迎えた場合があります。このようなケースでのスムーズな解決策は、①住宅ローンを繰り上げて返済してどちらか一方の単独名義にする、②家を売却する、といった方法がありますが、実際には繰り上げ返済をするだけの貯蓄がない、または売却してもオーバーローとなってしまうなど、ハードルの高い解決策になります。

離婚と住宅ローンに関するトラブル解決事例としては、①所有権が夫婦共有で、ローンも夫婦の連帯債務であったため、了承した夫人一人に所有権とローンを一本化した、②「所有権が夫単独でローンも夫単独だが、妻が連帯保証人となっていたケースでは、妻の保証を解除する為、夫単独での金融機関に借り換えを行った」、③「所有権が夫単独でローンも夫単独であったが、妻に『そのまま住み続

けたい』という意向があったため、妻が不動産を買い取るローンを組んだ」等があります。

ここで挙げた事例のように、離婚と住宅ローンに関するトラブル解決には、改めて住宅ローンを活用するのが有効なケースが多く、例えば元妻が家を引き取り、住み続けようとする場合は、返済額18万円を一本化して10万円にまで抑えたり、返済期間20年を30年にすることで月々の返済額を圧縮することができた事例もあります。

そして、トラブル解決のために何よりも大切なものが夫と妻の合意形成です。これからマイホームをどのように取り扱っていくのか、しっかりと互いの意見を述べ合い、着地点を探していかねばなりません。感情的にならずに話し合いを進めたいというものが、話し合いによるトラブル解決手法であるADRです。また、日本不動産仲裁機構の実施するADRでは「別席調停」や「電話調停」という形で話し合いを進めていくこともできます。

別席調停は、調停人が当事者を交互に任意の場所に呼び、要望等を聞きながら話し合いを進めていくというものです。電話調停ではこれを電話等に行います。この方式でしたら、当事者が顔を合わせる必要はありません。

【第6回】離婚と住宅ローンに関するトラブル

離婚と住宅ローンに関するトラブル解決のために何よりも大切なものが夫と妻の合意形成です。これからマイホームをどのように取り扱っていくのか、しっかりと互いの意見を述べ合い、着地点を探していかねばなりません。感情的にならずに話し



資格・総合