資格・実務・総合

ADRの現場から

② 話し合いでトラブルを解決

裁判によらず、当事者同士の話合いによってトラブルを解決するADR（裁判外紛争解決手続）。ADR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といえる。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であるだろう。今回は、法務大臣認証機関である日本不動産仲裁機構が取扱うADRを実施する「調停人」としての基礎資格となった「競売不動産取扱主任者」が、過去現場で関わってきた競売不動産をめぐるトラブル事例を不動産競売流通協会の青山一広代表理事から紹介してもらう。

青山代表理事

市場価格の7割前後の価格で落札できるケースも多い競売物件。近年では不動産事業者のみならず、一般の方も競売に参加するケースも少なくない。

トラブルの当事者となったのは、横浜市保土ヶ谷区にある戸建て物件を落札した一般の方であるA氏。A氏はこの物件をレインズ実勢売出価格が2200万円前後のところ、入札の結果1650万円で手にすることができた。通常の75%の価格で購入することができたことはとても良いことなのだが、この物件には問題があった。競売に関するトラブルとしては多くあることなのだが、前所有者が物件に住み続け、立ち退きに応じてくれないのだ。

競売の場合は、登記簿上での所有権が移転するだけで、裁判所は一般の不動産売買でいう引き渡しを行ってはくれない。立ち退き交渉も、落札者が自分自身で行わなければならないのだ。A氏は度々物件に訪問し、立ち退きを依頼するが、両者共にどうしても感情的になってしまい、交渉は進まない。最終的には強制執行という方法もあるが、コストも時間もかかってしまうため、二の足を踏んでしまっていた。

ここで、A氏は競売不動産取引の専門家資格である競売不動産取扱主任者のB氏に相談をする。B氏は自身が立ち会っての両者の話し合いの場をつくることを提案。第三者からの話合いの提案に前所有者も承諾した。B氏がまず前所有者の話をじっくり聞くことからはじめたところ、A氏に「出ていけ」と言われ続けたために感情的になってしまっていたこと、引越しをするあてはあるのだが資金が心細くなかなか実行に移せなかったこと、競売という制度に対する理解が不足していることが分かった。

そこでB氏は競売実務の知識や体験から、法律についてや前所有者が今後どのように生活再建をしていくのかなどを説明。また、資金に不安を感じている前所有者の立ち退きを促すため、A氏に引越し費用の負担を提案したところ、A氏はこれを承諾、前所有者も退去を了承した。

これは、競売不動産の実務を知る競売不動産取扱主任者ならではのスムーズなトラブル解決事例といえるだろう。従来であれば、このようにトラブルを解決したとしても非弁行為にあたってしまうため、その報酬を得ることができなかった。しかし、今後は調停人として有償にてトラブル解決を実施することができるようになった。これは、競売不動産取扱主任者資格の価値向上にも大きく寄与することだろう。

●法務大臣認証ADR機関
一般社団法人日本不動産仲裁機構　電話03(3524)8013

●「競売不動産取扱主任者」資格実施団体　一般社団法人不動産競売流通協会　電話03(5776)0981

競売不動産取扱主任者のトラブル解決事例

不動産の立ち退きを巡って

890人が合格

競売取扱主任者試験

不動産競売流通協会（青山一広代表理事）は1月17日、17年度競売不動産取扱主任者試験の合格者を発表した。受験者は2201人、合格者は890人、合格率は40・4%、合格点は32点だった。合格者については協会HPで受験番号を発表している。

日本不動産仲裁機構の調停人基礎資格として認定後、初となる17年度試験の受験者は過去最高の2201人（16年は1985人）となった。

同試験は、不動産の競売取り扱いの根幹となる民事執行法を軸としている。競売不動産の一般消費者のニーズは高いが、宅建業法の範疇外のた