

話し合いでトラブルを解決

裁判によらず、当事者同士の話し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言える。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。法務大臣認証機関である（一社）日本不動産仲裁機構が取り扱うADRを実施する「調停人」としての基礎資格となった「敷金診断士」とトラブルの関わりを「改正民法」の影響を含め、特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会の大谷昭二理事長から紹介してもらおう。

敷金診断士②

20年ぶりの民法改正です。家主、入居者、仲介する宅建業者に至るまで「今までの習慣や常識」が染み付いてしまっているため、改正内容が「遵守すべき新常識」として浸透するには、ある程度時間を要します。むしろ、改正内容を理解する人とならない人との間では決定的な認識の違いが生まれてしまうため、更にトラブルが発生してしまうことも十分に考えられます。

責任範囲の基準を定める

現状の敷金トラブルで最も多いのは、「退去の際に敷金が返還されない」「原状回復費用を請求されたが納得できない」というもの。こうしたケースは、「家主と入居者がそれぞれ負担すべき範囲の認識が異なっている」ことから発生します。

しかし、ここで責任範囲の基準が定められると、話し合いによるトラブル解決を目指すADRが、より効果的に活用できるようになります。「どちらの言い分が正しいのかはっきりさせる」ことよりも、大前提となるルールを互いに確認し、「普段どのような使い方をしていたか」などについて話し合うことで、両当事者の合意を引き出せるからです。

一方、これで解決できないものとして、「通常外の使用方法による損耗のために原状回復費用を請求されたが、それも多すぎる」といった事例があります。このような場合こそ的確な助言により解決に導くことができるのは、業界の常識を知り、現場で業務を行う専門家なのです。ADR調停人の基礎資格として認定された敷金診断士は、トラブル解決を担う存在として、より一層存在感を増していくとでしょう。

●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 ※調停が体験できる「ロールプレイ研修」を定期的に実施しています。

●「敷金診断士」資格実施団体 特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会 電話03(5847)82335



大谷昭二理事長

約40年ぶりに民法の「相続分野」の規定を見直すことと経過と共に起こる不可抗力的している改正民法などの関連な変化）による物件の原状回復義務を負わない」ということで成立しました。これに先んじて「契約や金銭の支払いに関するルールを定めた民法の規定（債権法）を見直す改正法案」が17年5月26日に成立、20年4月1日に施行されることになっています。中には不動産取引に関する主な改正点として「敷金の返還」や

更なるトラブルも

しかし、ここで改めて敷金の取り扱いが決まったからといってすぐにトラブルがなくなることはないでしょう。1

改正民法の影響でより効果的に