

# ADRの現場から

## 話し合いでトラブルを解決

裁判にせず、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極限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。今回は、宅建物取引士が関わったADR事例を（一社）日本不動産仲裁機構の平柳得人専務理事兼ADRセンター長より紹介しよう。

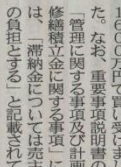
宅建物取引士は、従来の宅建物取引の専門家として、購入者の利益の保護および円滑な地または建物の流通に資するよう、公正かつ誠実に宅建物取引業法に定める事務を行わなければならない。しかし、業務上のよくなる落とし穴として、これくらい、大々問題にはなら

ないだろう」という認識が、大きなトラブルを招くこととなります。例えば、宅建物取引士の主要業務の一つである「重要事項説明」において「まあ、いいか」をやっている場合、ADR等の紛争を解決する際にADR手続を活用してトラブルを解決しなければならぬケースにもなります。

初めに紹介する事例は、「滞納管理費及び修繕積立金の説明不備」に起因するものです。買主A氏は、売主業者B社から新築マンションを1600万円で購入しました。なお、重要事項説明書には「滞納金に関する事項」に「管理に関する事項及び計画修繕積立金に関する事項」に「滞納金については売主の負担とする」と記載されて

## 心の緩みが招く重説トラブル

平柳得人専務理事



### 宅建物取引士③

いましたが、その金額については記載されておらず、説明もありません。移設日を連絡する旨の回答がA氏が入居をしようとしたところ、管理会社から「まだ滞納金の60万円が支払われていない」という内容の案内が送られてきた。A氏はADRに申し込んでトラブル解決を求めた。話し合いの場におい

て、B社は「B社がごみ置き場の撤去を要求した」と主張し、紛争となりました。ADRによる話し合いにおいて、B社は「ごみ置き場について事前に調査しておく必要があった。多分大丈夫だろう」と思ったと非を認め、和解条件としてA氏の専用庭に植栽すること、解決金として60万円を支払うことになりました。

この3つの事例から、宅建物取引士は業務を注意深く遂行しなければならぬことが改めて分かります。それはつまり、プロではない消費者を尊重するという姿勢を持って業務に当たることであり、これこそ社会から求められることではないでしょうか。

◆訂正 前回の「ADRの現場から」の掲載番号が間違っていました。②に訂正します。

※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（次回11月9日）。詳しくは同機構HPをご覧ください。

◆訂正 前回の「ADRの現場から」の掲載番号が間違っていました。②に訂正します。

※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（次回11月9日）。詳しくは同機構HPをご覧ください。