

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・柔軟なもので、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、法務大臣認証機関である（一社）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」のADR事例を、（一社）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。

競売不動産取扱主任者③

しかし、本来はトラブルになる前に前所有者に退去してもらった方が望ましく、そのためには落札後に速やかに前所有者と退去日に関する交渉をし、ここでしっかりと理解を得ておく必要がある。その際も、ADRは活用できる。と考えると、退去日を決めるためのADRを行うのです。

前所有者の話は聞き、今後の生活へのアドバイスを行いながら退去日を決めることは、トラブルを未然に防ぐために有効なことです。ここでの話し合いにおいて、競売不動産取扱主任者の知識として存在している「前所有者の今後の生活再建事例」は、前所有者の理解を得るために効果的です。

前所有者はほとんどの場合、所有物件が競売にかけられて落札された後の流れ、再建事例を知りません。だから、とにかく「今後自分がどうなってしまうのか」が不安なのです。不安だから、退去をなかなか実行に移せなくたってしまいます。トラブルを未然に防ぐためには、事前に前所有者の不安をできるだけ軽減させてあげることがポイントといえるでしょう。

●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(3)52248013

※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。詳しくは同機構HPをご覧ください。

●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)0001

※第8回「競売不動産取扱主任者試験」試験対策直前講座を実施します。詳しくは同協会HPをご覧ください。

割安で不動産を取得できるというところから一般の方にも浸透し、人気が高まっている。競売不動産ですが、やはりこの取扱いには専門知識と業務ノウハウが必要です。なぜなら一般の不動産取引と異なる。買主の保護が十分にされていないからです。例えば、取得後の前所有者に対する立ち退き交渉などは、買主がしなくてはなりません。そして、ここにトラブルが発生



青山一広代表理事

生ずるケースが多くあります。決められた立ち退き期日を過ぎても前所有者が物件に住み続け、立ち退く気配がないというものです。この段階で困り果てた買主から競売不動産取引の専門家である競売不動産取扱主任者に相談があった場合は、正しい手順と法律知識をもってトラブル解決を支援します。その際、ADRを活用することも少なくありません。トラブルの原因として前所有者の「感情的な問題」がある場合は、じっくり話し合いの場を設け、相手の話を聞きながら交渉を進めることが重要だと

「感情的な問題」がある場合は、じっくり話し合いの場を設け、相手の話を聞きながら交渉を進めることが重要だと

「感情的な問題」がある場合は、じっくり話し合いの場を設け、相手の話を聞きながら交渉を進めることが重要だと

立ち退きトラブルを未然に防ぐ