

ADRの現場から

67 話し合いでトラブルを解決

ADR(裁判外紛争解決手続)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。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「敷金診断士」資格制度を運営する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、敷金・原状回復に関するトラブルについて解説してもらおう。



大谷昭二理事長

理解不足から生じるすれ違い

不動産に関するトラブルの「からだ」と考えられます。中でも、特に多いのが敷金・原状回復トラブルです。なま、賃借人の故意・過失・善管注意、この種のトラブルが多い「原状回復義務」に対する理解が賃借人、賃借人共に十分でないため、お互いの言い分がすれ違ってしまうという内容が、1998年に国土交通省が出した「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」です。次に善管注意義務ですが、これは「善良なる管理者の注意義務」の略であり、賃借人

敷金診断士④

は賃借人に対し、借りた物件を明け渡すまで善良な管理者の注意(常識的な管理意識)をもってその物件を保管しなければならぬということになります。つまり、賃借人が賃借物を故意に破損したり、物件管理上の過失があると認められたものに対しては損害賠償の義務が発生するということです。

ここで問題になるのが、「常識の範囲内の日常における使用」について、これは人それぞれ持ち合わせている常識が異なるということです。そこで、トラブル解決のために必要になってくるのは互いの認識のすり合わせを図り、その心情や考え方を理解する話し合いの場なのです。そして、この話し合いの場を活用してのトラブル解決を制度化したのがADRです。

事例を紹介します。賃借人であるA氏は退去の際、浴室の排水溝が詰まっているため、清掃費用を預かっていた敷金から差し引くと賃借人のB氏から言われました。しかし、A氏は通常の使用をしていただけであり、費用負担をする義務はないと考えていました。ここで、A氏とB氏の話し合いの場が設けられました。

B氏は物件全体の排水溝清掃を年1回、日曜日に実施していました。しかし、A氏はサービスマンに就いており日曜日に出勤しているため、業者対応ができず、A氏の部屋は排水溝の清掃ができずにいたのです。A氏はB氏の職務上の都合を理解し、B氏も休暇をとって対応しなかった自身の過失を認めました。結果、排水溝清掃の費用負担は折半という形になりました。

このように、互いの見解を主張するだけでなく、話し合いの場を設けることによって「相手の状況が分かる」ということがあります。そしてこれこそが、トラブル解決のポイントになるのです。

●「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(50047)0225