

ADRの現場から

83 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・柔軟なもつ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ADR機関の日本不動産仲裁機構の加盟団体であるNPO法人日本住宅性能検査協会の大谷昭二理事長からフラット35不正融資問題と改正消費者契約法について解説してもらう。

8月11日の日本経済新聞によると、国土交通省は賃貸住宅等のサブリース事業者に法規制を導入する検討に入ったとあります。法規制の内容としては、将来の家賃収入等について顧客への説明を必須にする、など。



大谷昭二理事長

これは、約束した賃料が顧客に支払われなかったり、賃料減額請求等のトラブルが目

立つからであり、トラブルを起すような悪徳業者の排除が目的となります。なお、この法令は2020年以後、早い段階での制定が目指されています。

また、住宅金融支援機構は30日、機構が提供する長期固定金利の住宅ローン「フラット35」をめぐる、使途として認められていない不動産投資目的で融資を受けるなどの不正利用が少なくとも105件確認されたと発表しました。不正が確認された案件については、一括返済が求められるとのことです。

日本住宅性能検査協会

この問題において、サブリース事業者からの勧めにて住宅ローンで融資を受け、サブリース契約を結んだオーナーが存在する可能性があります。その場合も、オーナーは一括返済を求められてしまいます。しかし、①売買契約時に金融機関の営業担当が立ち会っている、②サブリース事業者からフラット35であるが賃貸に出しても問題ないと言われる、③同様の状況で十数名が同一サブリース事業者から物件を購入している—という条件を満たすような場合は、返済条件等を再検討してもらうべく、金融機関等とのADRの実施を視野に入れることも考えられるでしょう。

なぜならば、19年6月15日に改正消費者契約法が施行され、その中の3条1項で「契約の内容をその解釈について疑義が生じない明確なものに

し、かつ、消費者にとって平易なものにする」「消費者の知識や経験を考慮した上で、消費者の権利義務その他の消費者契約の内容についての必要な情報を提供する」とする努力義務が新設されているにもかかわらず、サブリース事業者がオーナーに契約内容について明確に、平易に伝えていない可能性があるからです。つまり、サブリース事業者が改正消費者契約法の新設3条1項の内容説明努力義務を果たしたか否かが問われる事案である、と考えられるのです。

先に書いた国土交通省によるサブリース事業者への法規制も「消費者への説明」を重視したものであり、トラブルの根本が「事業者の説明不足」「事業者と消費者との知識格差」にあることがクローズアップされてきているといえるでしょう。だからこそ、事業者は、「消費者の立場に立つ」という営業活動における大前提を、今一度思い起こすべきでしょう。

フラット35不正融資と改正消費者契約法

●フラット35不正融資トラブル対応 NPO法人日本住宅性能検査協会 電話03(5847)8235