

ADRの現場から

86

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「カビ・ダニ測定技能士」資格制度を運営する一般社団法人日本環境保健機構の高尾和宏専務理事から、民法改正とカビ・ダニに関するトラブルについて解説してもらおう。



高尾和宏専務理事

「契約や金銭の支払いに關しと密接な関わりのある敷金・原状回復に関する主な改正(債権法)を見直す改正法」が17年5月26日に成立、や「賃借人が経年変化(時間経過と共に起こる不可抗力的な変化)による物件の原状回復義務を負わない」ということが明確にされました。

ここで、敷金・原状回復トラブルが発生する理由を考えます。敷金・原状回復トラブルが発生する理由の一つに「賃借人が善管注意義務の存在を知らない」ということが挙げられます。善管注意義務とは「善良なる管理者の注意義務」の略であり、賃借人は賃借人に対し、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されています。これはつまり、賃借人が物件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ものです。

カビ・ダニ測定技能士④

例えば、「換気をしなかったためにカビが生えてしまった」「日常清掃を怠ったためにダニが発生した」というものは物件管理上の過失とされるケースがあります。実際に、閉め切った浴室で日常的に湯舟に水を張っていたことが原因で物件がカビだらけになった入居者が、原状回復費用を請求された例があります。したがって、賃借人が善管

注意義務の存在を知らず、今回の法令改正における「賃借人が経年変化(時間の経過と共に起こる不可抗力的な変化)による物件の原状回復義務を負わない」という部分について誤った捉え方をしているれば、トラブルが発生するケースも出てきてしまうことでしょう。特に、先に挙げましたようにカビやダニについては、賃借人が掃除を怠っていたにも関わらず「通常の使用の範囲内」「気候のせい」と考えてしまいがちですので注意が必要です。

また、賃借人や賃借人、管理会社にも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、ある程度時間を要すると考えられます。むしろ、改正内容を理解する人としなない人との間では決定的な認識の違いが生まれてしまったため、更にトラブルが発生してしまうことも十分に考えられるのです。

事業者としては、まず今回の改正内容をしっかりと把握しておくと共に、オーナーや入居者への啓発活動を行っておくべきでしょう。

●「カビ・ダニ測定技能士」

資格実施団体 日本環境保健機構
電話03(6869)8270

民法改正と善管注意義務