

ADRの現場から

90 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ADR機関である日本不動産仲裁機構が災害が原因となって発生したトラブルのADR事例を紹介する。

最近では台風19号が日本列島に上陸、猛威を振るい、10月22日の時点で13都道府県で84人の死者を出す災害(報道機関調べ)となりました。台風の脅威のみならず、地震の発生等、日本は世界的に見ても災害が多い国として知られていますが、災害は人と人とのトラブルを引き起こしてしまふこともありまふ。例えば、11年3月11日に発生した東日本大震災においては、多くのADR事案が発生しました。中でも不動産に関する事案が多く発生しているのです。ここでは①入居者と賃貸オーナーのトラブル、②隣人

日本不動産仲裁機構

月を要しました。この間、不便ながらもA氏は当該物件において生活ができていたのですが、やはり満額の賃料を払うことには抵抗があるとして、この7カ月間に支払った賃料の半額を返却するよう依頼をしたのですが、B氏がこれに応じなかったため、トラブルとなりまふ。ADRの話し合いの結果としては、A氏がB氏の修理対応遅れは仕方ない部分もあると理解を示したため、賃料の2割の返却を提案。B氏もそれを了承したため、和解となりました。

ある箇所について、震災によって損耗した箇所が含まれているのではないかとC氏が考えたため、トラブルになりました。この件のADRにおける話し合いの結果としては、震災による損耗箇所についてはC氏の負担ではないとして、C氏の求めた敷金の返金額にB氏が応じる形になりました。

②隣人同士のトラブルでは、E氏とF氏は戸建て住宅に住む隣人同士でした。E氏の住宅には太陽光パネルが設置されていましたが、これが震災によって落ちてしまい、F氏の所有する自動車を破損させたのです。F氏はE氏に修理費用の全額負担を求めましたが、E氏は災害によるものだとこれを拒否したため、トラブルになりました。この件のADRにおける話し合いの結果としては、F氏が今後も続くE氏との隣人関係を大切にしたいが、せめて修理費用の半額を負担してほしいと提案。これをE氏が了承したため、和解が成立しました。

災害によって発生したトラブル解決は、「誰が悪いわけではない」ということが大前提としてあるため、互いの心

情理解もしやすく、話し合いによる解決手段が適していると考えられます。
●法務大臣認証ADR機関
日本不動産仲裁機構 電話
03(3524)8013

災害と不動産に関するADR

①入居者と賃貸オーナーのトラブルとしては、震災と原状回復に関する事例がありまふ。入居者A氏の住む物件では、被災によって戸棚の開閉がでなくなったり、使用不能となりました。また、お風呂に湯が張れなくなりました。そのため、銭湯を利用することとなりました。幾度となくオーナーであるB氏に修理を依頼したのですが、B氏は被災した物件を数多く所有していたため、なかなかA氏の物件の修理をすることができず、結果的に修理が済むまでに7カ月を要しました。

もう一つ、事例を紹介しまふ。入居者であるC氏は、震災によって建物が被災してしまい、生活上の不便を感じたため、引越すことにしました。そして退去の際の立ち合いです。あるD氏が提示した「C氏に原状回復費用を負担する義務

ADR

の現場から

91 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。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々あるが、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ADR機関である日本不動産仲裁機構が空き家とトラブルの関係について紹介する。

日本不動産仲裁機構

具、自転車、布団などを投げ捨てていく悪質なケースも珍しくありません。更に、空き家の所有者が不在と判断されると、不法侵入者による侵入や盗難の被害を受けやすくなってしまう。

近年では、最も危険されているのが災害による家の倒壊でしょう。空

家は、適切な管理がなされないため、一般の住宅よりも早く老朽化が進んでいきます。そのために、大きな地震や突風により、外壁の一部が剥がれてしまったり、アンテナ類が倒れて落下したりする危険性も高まってくるので

可能性に対する不安

空き家に関する近隣トラブルは、ここで紹介したように、「何らかの問題が発生した後のトラブル化」だけではありません。例えば、近隣住民が感じる「災害があったら隣の空き家が倒壊してしまうのではないか」などの「可能性に対する不安感」も十分にトラブルになり得るのです。そして、そのような場合のトラブル解決に適しているのがADRといえるのではないのでしょうか。空き家の存在による具体的な損害を立証することは難しく、問題解決に時間がかかってしまうかもしれませんが、「実際には具体的な損害は受けていないが、不安だからなんとかしてほしい」といったような近隣住民の思いを所有者に伝え、理解してもらうことは、その時間を要することではないかもしれません。

総務省が発表した18年10月時点の「住宅・土地統計調査」によると、国内の住宅総数に占める空き家の割合は過去最高の13.6%でした。これは約8件に1件が空き家であるということを示しています。なお、戸数にすると、地方を中心に人口減少などで空き家が増え、これも最多の846万戸となりました。

適切に管理していない建物や土地が引き起こす問題には、①放火、②ゴミの不法投棄、③不審者の侵入・住みつけ

また、人の出入りがないと判断された空き家に、ゴミが不法投棄されたケースが上々あります。空き缶や古雑臭や、地域全体のイメージ悪化という問題も挙げることが

景観の悪化については、「ま

ち並みの風景に与える悪影響」ということのみならず、

●法務大臣認証ADR機関

日本不動産仲裁機構 電話

03(35524)8013

※調停が体験できる「ロー

空き家トラブルとADRの可能性

ルプレイ研修」を定期的に実施しています。詳しくは当機構HPをご覧ください。