

ADRの現場から

147

不動産会社から知っておくべき
トラブル解決ノウハウ

ADR(裁判外紛争解決手続)は裁判に比べて、簡易・低廉・柔軟なものであった。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。また、トラブル解決の手助けは、消費者からの信頼獲得にもつながる。ここでは、地域で活躍する不動産会社のADR等を活用したトラブル事例を紹介する。

先だって今年の6月に可決成立した「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律(賃貸管理業法・サブリース新法)」が12月15日に施行されました。なお、同法は「サブリース業者(特定転貸事業者)とオーナーとの間の賃貸借契約の適正化に係る措置」と「賃貸住宅管理業に係る登録制度の創設」が骨子となっています。

前者は、サブリース業者に対して、①家賃支払い、契約変更に関する事項等について、著しく事実と相違する表示、実際よりも著しく優良・

日本不動産仲裁機構

途の登録制度が創設され、賃貸住宅管理業を営む事業者の登録が義務付けられるというものです。なお、こちらについては21年6月に施行される予定です。

この法律は、昨今のシェアハウストラブルのようなサブリース事業者と消費者間のトラブルが社会問題化した

したり、その他サブリース関連トラブルが継続的に発生し続けているという状況に対処するために誕生したものであり、サブリース事業者としては、今までのようなトラブルが発生していたのかを把握し、反面教師としていく必要もあるでしょう。

これまでのトラブル事例を学ぶには、国土交通省と消費者庁が出している「サブリース契約を検討している不動産オーナーに対しての注意喚起」が参考になります。ここでは、トラブル事例がジャン

12月15日、「サブリース新法」施行

ルごとに紹介されており、サブリースに関するトラブルのパターンが分かります。ちなみにトラブルは大きく、①勧誘に関するもの、②費用負担等の契約内容に関するもの、③家賃の減額に関するもの、④事業者の対応に関するものに分かれています。

例えば、③家賃の減額に関するものでいえば、「自宅の一部を賃貸するサブリース契約を締結したが、十分な説明がないまま家賃保証額を下げられた」「15年前に両親が建てた賃貸アパートの賃料をサブリース会社が下げると言っており、ローンの返済も困難になっている」というものがあります。サブリース事業者は、このようなトラブルを発生させないために、自社では何をするのか、何を前もって消費者に伝えておくのか、しっかりと取り決めを行い、全社員に徹底する必要があるといえるでしょう。

●法務大臣認証ADR機関
日本不動産仲裁機構 電話
03(3524)8013

※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。

ADRの現場から

149

不動産会社が知っておくべき
トラブル解決ノウハウ

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。また、トラブル解決の手助けは、消費者からの信頼獲得にもつながる。ここでは、地域活躍する不動産会社のADR等を活用したトラブル事例を紹介する。

日本不動産仲裁機構

しかし、この時分かり、飲食店オーナーが
点で厳密にはトラらためて真摯な姿勢で辛い現
ブルにはなりませ状態を話したところ、賃貸オ
ン。なぜならば、ナーも理解を示し賃料の減額
コロナウイルスのと滞納分の分割払いを了承す
影響というようなることとなりました。

次に、マイホームを建築す
背景があったとしる施主と施工業者間のトラ
でも、賃貸人と賃ブルです。千葉県建設現場
借人の契約に影響で感染者が出てしまったた
を与えることはなめ、工事が延期になってしま
いからです。休業い、期間内に工事を終えるこ
要請を受けた業種とができませんでした。そし
が人居している場てこれが原因で施主は仮住ま
合など、各地方自いの賃貸マンションに住み続
治体が賃料減免のけなくてはならなくなり、余
配慮要請に応じた賃貸オ分にかさんでしまった賃料を
ナーに対して減免した賃料を支払ってほしいとトラブルと
対する支援などをしていきます

が、これもあくまで要請で
す。結果的に家賃を滞納して
しまい、これがなかなか支払
われないということがトラブ
ルとなったのです。

トラブル解決の話し合いで
は、もともと「コロナウイル
スの影響だから賃料を下げる
のが当然」という姿勢で飲食
店オーナーが交渉を持ちかけ
たことに対し、賃貸オーナー
が気を悪くしてしまい、これ
に応じなかったということが

2021(令和3)年の暮 蔓延の影響で今まで通りに仕
開けも、新型コロナウイルス 事や商売ができず、売上が落
とともにありました。1月8 ち込んでしまったために家賃
日には首都圏一都三県に緊急 を支払うことが難しくなっ
事態宣言が発令され、更なる しまい、賃料の減額請求をし
蔓延が危惧されています。コ たが受け入れられず、トラブ
ロナウイルス関連の損害に見 ルになってしまったというも
舞われている業界としては、 のです。ある神奈川県内の飲食
飲食や観光などが第一に挙げ 店オーナーは、客数の激減や
られますが、不動産業界もコ 自治体からの休業要請で売上
ロナトラブルに見舞われてい が落ちてしまったので、賃貸
ます。今回は、コロナウイル オーナーに「天災のようなコ
スが引き起こした人と人との ロナウイルスの影響で売り上
トラブルについて紹介してい げが落ちたのだから、賃料を
きたいと思えます。 減額するのは当然である」と

まずは、賃貸オーナーと入 主張をしたのですが、受け入
居者のトラブルです。コロナ れられませんでした。

新型コロナウイルスが引き起こす不動産トラブル

●法務大臣認証ADR機関
日本不動産仲裁機構 電話
03(35524)8013