

ADRの現場から

165

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。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。

「オーナーチェンジ」とは、性能がある、ということが投資用の二戸建てやマンションを、賃貸入居者がいる状態で、その相談事例を紹介し、物件の所有権を他の人間に転売することをいいます。物件を購入する側としてのメリットは、①既に入居者がいるため、当然収支の見通しが立てやすい、②ローンの審査に通しやすい、ということがあります。一方、デメリットは①家賃が相場より低くても変更しづらい、②購入前に室内を確認しづらい、③瑕疵の確認がしづらい、④個別の入居者とオーナーチェンジが起るから、家賃は支払わない」

オーナーチェンジに関する相談事例

日本不動産仲裁機構

と言われてしまいました。A氏は当然納得できないために、督促を続けましたが、そのうち鍵も変えられしまいました。A氏は、物件の売主からこのような話は聞いていなかったため、事情を聞いたところ、売主は「親戚に対して家賃を支払わなくてもいいなど」とは決して言っていない。家賃滞納は現オーナーと入居者との問題だから、自分で解決して欲しい」と言われてしまいました。困ったA氏は、この親戚に条件付きの退去を依頼すべく、まずは話し合いの場を持ちたいと考えていました。

続いて、前オーナーと入居者間のやりとりにも悩まされていたB氏です。B氏はオーナーチェンジ物件を購入しましたが、この物件には駐車可能スペースが5台分あり、そのうちの2台分を一人の入居者が使用していました。はじめはB氏も「しょうがないな」という程度の認識であったのですが、新規入居希望者が駐車場の使用を条件に入居がしたいとのことで、B氏としては、2台分使用している入居者に1台分の使用としてもらう必要性が発生したため、直接その旨を依頼したところ、「前のオーナーに2台分使用することを了解してもらっており、それを条件に入居をした」と言われてしまいました。

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