

## ADRの現場から

166

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。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くあるが、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。

改めて、ADRとは「より当事者の求める形」でのトラブルの解決を図るためにつくられた制度であり、その特徴であると共に通常の裁判との違いは、「当事者間の自由な意思と努力に基づいて紛争の解決を目指す」ということで

「これによって、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とともに、トラブルが発生した際に「覚悟を決めて裁

## 日本不動産仲裁機構

だ相談事例を紹介  
します。

まずは、大規模なマンション開発に被害を被ったA氏です。A氏は神戸市内の商店街で飲食店を営んでいましたが、商店街の向かい側で大規模なマンション建設があり、建設前の解体工事の振動でA氏の建物に損傷が生じてしまいました。苦情を入

りて損害金の支払いを受けましたが、その後の工事で更に損傷が増え、その補修を求めたものの、業者側から恫喝を受けるなどしている状況となっていました。

次に、物件からの退去をしたB氏です。B氏は学習塾の教室を2部屋、10年ほど借りていましたが、度重なる雨漏りなどが理由で退去することになりました。なお、月々の家賃・駐輪場・管理費含めて約50万円でした。何事もなく退去するものと思っていました。

が、退去の精算書として、約800万円の請求が届きました。そのような多額の費用は支払えないというところ、何度も質貸人が自宅に連絡もなく突然来て督促をされたり、夜中に電話をしてきたりと、生活に支障を来すようにもなっていました。

最後は、1階の店舗に悩まされていたC氏です。C氏が居住するマンションの1階が中華料理屋を営んでおり、日々調理のにおいがしたり、勝手に共用部分に排煙窓などの改修をしたりと悩まされてきました。約1年間、書面や管理会社からの電話などで注意を行っていましたが全く改善されませんでした。

ここで紹介した事例は、トラブル相談の際、本来であれば裁判をしたかったが、多額の費用がかかることから、ADRを選択したケースです。ADRのみならず、裁判となると相手の落ち度を立証しなければならず、そこに多大な労力がかかってしまうということも、ADRを選んだ一因となりました。

## コスト面からADRを選択した事例

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