

ADRの現場から

178

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。

現在日本では国策として中の重要事項説明時などにおいて、古住宅流通の活性化に取り組んで、取引の対象となる建物が増加していくものと考えられ、ホームインスペクションを受けます。しかし、中古住宅流通後実施する意向があるかなど、リテラシーは十分に醸成されていないとはいえず、物件売買取引においては少なからずトラブルが発生しています。そこで、トラブルをできるだけ未然に防ぐために制度化されたのが約3年前の18年4月に施行された改正宅地建物取引業法における「中古住宅取引の際のホームインスペクション（住宅診断）の説明義務化」です。これによって、買契約前

まず、東京都内の築20年の戸建住宅を一般の売主より購入したA氏。購入から半年後、ベランダ表面部分に劣化が見られたため、防水のリフォームを業者に依頼したと

ホームインスペクションに関する事例

日本不動産仲裁機構

ころ、ベランダ内行われました。

部の腐食を指摘されました。仲介をした不動産会社B社に瑕疵ではないかと確認したところ、取り合ってくれない。また、売主C氏にもこの旨を伝えたが、こちらも取り合ってくれないという状況。ここで、A氏はB社を被申立人とするADRに よってこのトラブルを解決することを選択しました。

A氏の希望は、ベランダの修繕費用の約100万円について、瑕疵担保責任を理由として、B社もしくはC氏に負担してもらうこと。一方、B社及びC氏は、そもそも現状有姿での引き渡し契約のため、瑕疵担保責任は負わないという認識を持っていた。そして、話し合いが平行線を辿る中で、調停人がホームインスペクションの専門家を帯同し、A氏、B社及びC氏の立会いのもと住宅診断が

診断の結果、ベランダの腐食状態が極めて悪いと共にその危険性も認められ、A氏、B社、C氏の三者共にその早期の解決の必要性を認識し、修繕業者の選定や負担割合に関する話し合いを続けた上で、結果、A氏が2割、B社とC氏が4割ずつの費用を負担するという内容で和解となりました。

次に、新築戸建て住宅を購入したD夫妻です。D夫妻は購入後3カ月目に震度5の地震を経験した際に、住まいが驚くほど揺れた印象を持ちました。住み始めたばかりの物件ということもあり、ホームインスペクションの専門家に診断を依頼したところ、「法律上必要とされる工法と指定の部材が使用されていないことが判明しました。」

ここで説明を受けた診断結果報告とは正工事の方策を施工業者に伝えると、合理的な論拠があるとしてこれが受け入れられ、「修理にかかる費用と仮住まいの代金を施工業者が全額負担する」という返答があったため、このトラブルは収まりました。