

事業者のためのトラブル事例

傾向と対策

どのような業務・業態であってもお客様とのトラブルリスクがあります。不動産・建築業においても例外でなく、多くの事業者ではコンプライアンスの整備など、トラブルを未然に防ぐための取り組みを行っていると思いますが、発生してしまつたトラブルもあります。ここでは、不動産事業者が直面してしまつたトラブルのパターンと、その対策について紹介します。

一般社団法人日本不動産仲裁機構

サブリース契約等を規制する新法案「賃貸住宅管理業法」が2021年に施行されましたが、この法案は、社会問題化したシェアハウス・サブリースをはじめ、サブリースや受託管理に関するトラブルが増加傾向にあることを受け、賃貸住宅管理業の適正化を図るために策定されました。サブリース事業者としては、この法案に対応するのはもちろん、平素からサブリースに関するトラブル事例を把握しておき、自社はそのような事案を起すことのないよう、会社を挙げてコンプライアンスの順守に取り組むことが必要です。

「シェアハウス一棟の建築契約とサブリース契約を締結したが、契約時の約束と異なる」というものがあります。

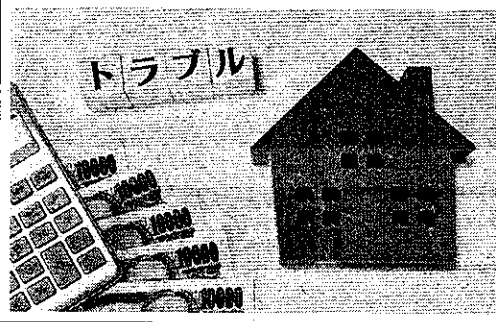
ナーと締結している事業者は、ここで挙げたトラブルを回避するためにも、自社のサービス内容や契約内容を書面で、更にしっかりと対話に

③家賃の減額に関するものとしては、「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」「10年前に両親が建てた賃貸アパートの家賃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くる」とオーナーの認識していなかった、10年経過後に賃料の見直しを行う」という条項が契約書に記載されていた」というものがあります。

④事業者の対応に関するものとしては、「土地を購入して建物建築契約を締結し、ローンも実行されたが、事業者と連絡が取れなくなった」というものがあります。

【第2回】サブリーストラブルの傾向と対策

大多数の適正なサブリース契約をオー



は、ここで挙げたトラブルを回避するためにも、自社のサービス内容や契約内容を書面で、更にしっかりと対話にナーに説明し、契約内容について理解し、納得してもらうことが重要です。サブリースのリスクについても、きちんと伝える誠実さが大切で、多くのオーナーにとって、いわゆる「サブリース契約の落とし穴」などはニュースなどでも取り上げられており、知るところとなつています。だからこそ、その誠実こそがオーナーから選ばれると共に、トラブルを未然に防ぐ最大のポイントになるのではないのでしょうか。