

ADR相談からみる

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

購入半年後に劣化発見

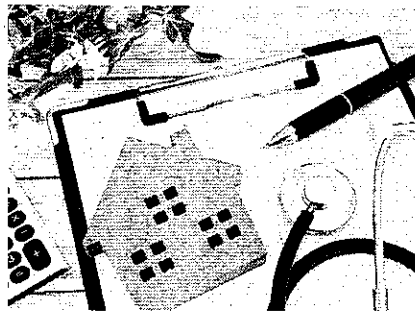
今や頻繁にメディアにも取り上げられるようになった空き家問題。空き家の増加も生じている現在、「空き家等対策の推進に関する特別措置法の一部を改正する法律」が令和5年12月に施行され、国土交通省の空き家対策はより積極的なものへと変わってきています。そのような中、依然として空き家対策の一つとして注目されているのが「中古住宅流通の活性化」です。中古住宅流通が活性化することは社会的に非常に意義のあることですが、取引される数が増えるということは、それだけトラブル件数が増えることにもつながります。

購入半年後に劣化発見
空き家に関するトラブルを紹介いたします。東京都内の築20年の戸建て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ころ、ベランダ内部の腐食の可能性を指摘されました。調査をしたところ、内部が腐り果てていたため、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、「ベランダなので瑕疵ではない」との返答。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もらえませんでした。

資格・総合

【第12回】瑕疵担保責任に関するトラブル

話し合いの中で、第三者による現地調査をして欲しい旨の申し出があったため、調停人が住宅検査の専門家を帯同させ、A氏、B社及びC氏と共に現地調査が行われました。



現況であったため、A氏はB社を被申立人とするADR(話し合い)によりトラブル解決の手法であり、調停人が第三者として両当事者の間に介入すること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100万円を、説明の不備あるいは瑕疵担保責任を理由として、B社もしくはC氏に負担して欲しいというところ。一方B社及びC氏は、説明に不備はなく、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おり、平行線。その後、調停人との話し合いの中で、第三者による現地調査をして欲しい旨の申し出があったため、調停人が住宅検査の専門家を帯同させ、A氏、B社及びC氏と共に現地調査が行われました。

今回のようなトラブル事例は、中古住宅売買において多く発生する可能性があるものです。平成30年4月より重要事項説明書にインスペクションに関する事項を盛り込むことが義務化されており、売主が、売買仲介を行う不動産会社としては、物件の瑕疵についてしっかりと事前に把握しておくことが大切であるといえるでしょう。