

ADRの現場から

83 話し合いでトラブルを解決

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。今回は、法務大臣認証ADR機関の日本不動産仲裁機構の加盟団体であるNPO法人日本住宅性能検査協会の大谷昭二理事長から「フラット35不正融資問題と改正消費者契約法について解説してもらう」。

8月11日の日本経済新聞に立つからであり、トラブルをみると、国土交通省は賃貸住宅等のサブリース事業者に法規制を導入する検討に入った。この法令は2020年以後、早とあります。法規制の内容としては、将来の家賃収入等について顧客への説明を必須にするなど。

これは、約束した賃料が顧客に支払われなかつたり、賃料減額請求等のトラブルが目立つとしています。

また、住宅金融支援機構は30日、機構が提供する長期固定金利の住宅ローン「フラット35」をめぐり、用途として認められていない不動産投資目的で融資を受けるなどの不正利用が少なくとも105件確認されたと発表しました。不正が確認された案件については、一括返済が求められる



大谷昭二理事長

資格・実務・総合

フラット35不正融資と改正消費者契約法

● フラット35不正融資トラブル対応 NPO法人日本住宅性能検査協会 電話03(5)

日本住宅性能検査協会

この問題において、消費者にとって「サブリース事業者からの勧めにて住宅ローンで融資を受け、サブリース契約を結んだオーナーが存在する可能性があります。その場合も、オーナーは一括返済を求められてしまします。しかし、(1)売買契約時に金融機関の営業担当が立ち会つて、(2)サブリース事業者が設立したか否かが問われる事案である、と考えられます。

先に書いた国土交通省によるサブリース事業者への法規制も、新設3条1項の内容説明努力義務を果たしたか否かが問われる事案である、と考えられます。

さらに書いた国土交通省によるサブリース事業者への法規制も、「消費者への説明」を重視したものであり、トラブルの根本原因が「事業者の説明不足」「事業者と消費者との知識格差」にあることがクローズアップされてきているといえるでしょう。だからこそ、事業者なせならば、19年6月15日には、「消費者の立場に立つ」という営業活動における大前提の実施を視野に入れることを、今一度思い起こすべきです。