

賃貸借契約における 紛争の抑制についての調査・分析

学籍番号 1140111 氏名 鉄森 翔也 指導教員 島 弘
高知工科大学 システム工学群 建築・都市デザイン専攻

家を賃借するということは、周辺の環境が変化し、新しい生活の始まりであり、人生の転機となる。多くの人が希望や夢、目標などを持って新しい生活に胸を躍らせるであろう。その人生の転機で、トラブルや紛争が起これば、生活に支障をきたすと、せっかくの新しい生活が台無しになってしまう。その賃貸における紛争の抑制を目的としている。

Key Words: 賃貸借契約, 紛争, コミュニケーション, 報告, 連絡, 相談

1. はじめに

近年、日本はアメリカ合衆国のような訴訟社会に移行しつつある。訴訟社会とは一般的に訴訟が多く、トラブルを裁判によって解決することが日常的である社会の事を示しており、訴訟が頻繁に行われるようになることから、日本でも訴訟件数が増加すると考えられる。

不動産業界では、相談件数が年間1万件前後あり、これは高い水準である。そのうち、賃貸に関する相談件数は半分以上を占めている。¹⁾

	平成22年度	平成21年度	平成20年度
件数	9926	10591	11010
うち 売買	30.5%	30.3%	30.3%
賃貸	55.5%	54.2%	53.5%
その他	14.0%	15.5%	16.2%

図1 不動産業界における相談件数

2. 目的

不動産業界で働いていく上で、紛争にならないためにはどうすればよいか、調査分析する。

3. 研究方法

多くの判例を調査し、どのようなコミュニケーションが取れていれば、紛争へと発展していなかったかを調査分析する。

4. 仮説

判例を調べていく過程で、コミュニケーションが取れていないことから紛争に発展しているものが多くみられた。

そのことから、「コミュニケーションをとっていれば紛争は抑制できる」という仮説を立てた。

5. コミュニケーションの分類

コミュニケーションの種類を分類した。

報告：ある任務を与えられた者が、その経過や結果などを述べること。

連絡：気持ちや考えなどを知らせること。情報などを互いに知らせること。

相談：問題の解決のために話し合ったり、他人の意見を聞いたりすること。

以上の3つに分けて考える。

6. 分析および考察

6.1 分析

多くの判例を分析した結果、ほとんどの判例がコミュニケーションを取れば抑制できるものであった。

それぞれの判例を「ハウレンソウ」で分類した結果、「報告」では特に騒音問題でコミュニケーションが取れておらず紛争になっているケースが多かった。「連絡」では、全てにおいて必要だった。「相談」では、貸借人と保証人との間の紛争でコミュニケーションが取れておらず紛争になっていることが多かった。

例外として、コミュニケーションを十分に取っていたのにも関わらず紛争へと発展しているものがあつた。

6.2 例外の判例

東京地判

平 10. 6. 26 ²⁾

火災報知機の検査により、本件貸室に相当量のゴミが積み上がっていることが発覚し、賃貸人が再三注意をしたが改善されなかったことから紛争に発展した。契約にも、賃借人は他人の迷惑となる行為をしてはならない旨のことが記されている。

この判例では、報告連絡を迅速にしており、再三にわたる注意から、十分なほどコミュニケーションが取れていたが、紛争に発展した。しかし、火災が起こる前に紛争にしておいてよかったと考えられる。賃借人が居座り続け、火災が発生していた場合、賃貸人は責任を問われ、事態は悪化していた。紛争は防げないが、コミュニケーションをとっていたことで、この程度の紛争に抑えられた。

6.3 考察

実際に判例を調べてみると、コミュニケーションを取れておらず、紛争へと発展しているものが多かった。コミュニケーションを取ることが当たり前のことだと思ふかもしれないが、実際にそのコミュニケーションが取れていないからこそ紛争が多発しているのだ。コミュニケーションを取れば必ず紛争を抑制できる。また、紛争に発展してしまった場合でも、事態を最小限に抑えることができる。

7. 結論

(1) コミュニケーションを取ることで、紛争は抑制できる。

(2) 「報告」は特に、騒音問題で必要である。

(3) 「連絡」は、どんなときであっても必要である。

(4) 「相談」は特に、貸借人と保証人との間で起こる紛争を抑制するために、仲介業者にとって必要である。

8. 参考文献

1) 平成 22 年度の不動産取引に見られる現状と課題について：

www.retio.or.jp/attach/archive/81-046.pdf

2) RETIO 一般財団法人 不動産適正取引推進機構：

http://www.retio.or.jp/case_search/search_top.php