

社団法人 日本不動産鑑定協会

ヒアリング資料

司法制度改革推進本部事務局 御中

平成15年9月24日
社団法人 日本不動産鑑定協会

「総合的なADRの制度基盤の整備について」の意見

拝啓、時下、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、今般貴本部から専門家団体としてお招き頂きましたことに対し厚く御礼申しあげます。本件につきましては、すでに提出済みではありますが、当協会として特に要望したい事項を述べさせていただきます。なお、その前に、専門家の中で不動産鑑定士の専門性、役割の一部を若干ご説明申し上げます。

(1) 不動産鑑定士の専門性

不動産鑑定士は、「不動産鑑定評価に関する法律」により、土地、建物の所有権、または、所有権以外の権利の経済価値を判定することを職業とする資格者であります。不動産は、多岐に亘る法規の規制を受けることが多く、不動産鑑定士は、その業務上、民法や不動産関係の行政法規に通じております。それ故、全国各裁判所の調停委員に多数任じられており、特に宅地建物事件では、その専門性を発揮して、多くの紛争解決に、寄与して参りました。それらの事件を例示すれば、次の通りであります。

地代家賃増減額および更新料に係る紛争

借地権譲渡に係る譲渡承諾料を含む紛争

借地借家明け渡しをめぐる紛争

不動産を含む遺産分割をめぐる紛争

その他、不動産の価値、利用をめぐる紛争

また、借地非訟事件の鑑定委員としても多数の不動産鑑定士が活躍させていただいております。以上から、当協会といたしましては、不動産の価値、とりわけ借地借家、地代家賃等に関わるADRセンターの設立を検討しているところであります。

(2) ADR の制度基盤の整備に関する当協会としての意見

第一 検討の対象とするADRの範囲 ・ 第二 基本的事項

以上については、妥当と思料します。

第三 一般的事項

- 【論点 15】のADRに係るサービス提供者の「6, 秘密の保持義務」については、ADR利用者が安心して紛争解決を図ることが期待でき、妥当と思料します。但し、民事調停において、模範となる調停の事例が開示できないために埋もれてしまっている現状をみると、判例の活用と類似した考えを取り入れ、秘密保持に配慮した一定の条件を付しADR事例が開示できる制度の検討が必要と考えます。

第四 調停手続法的事項

- 「1, 調停型手続から裁断型手続への移行に関する手続ルール」についての【論点 16】の調整型手続から裁断型手続に移行した場合の情報遮断は、原則として行うべきであり、利用制限の対象となる調整型手続情報の範囲は、一方当事者が後続する裁断型手続に持ち出した場合に相手方に不利に働くおそれがある情報等とする扱いは、妥当と思料します。
- 【論点 17】 【論点 18】
妥当と思料します。

第五 特例的事項

- 「1, ADRを利用した紛争解決における時効の中断」についての【論点 19】の時効の中断に関して民法の特例を設けることは、ADRが裁判と並ぶ魅力ある紛争解決手段となるためには、是非、必要と考えます。
- 【論点 20】の時効中断の対象となる手続の種類は、仲裁以外のADRが対象となる扱いは、妥当と思料します。ADRに関する一定の適格性については、論点の要件は、妥当と思料します。併せて、主宰者の能力に関する要件も、ADRの適格性に関する基準として必要と考えます。従って、ADR合意が成立しない場合にも、時効中断の効力発生を認める扱いが、必要と考えます。
- 「2, ADRにおける和解に対する執行力の付与」について、【論点 21】の執行力を付与する対象手続の種類は、仲裁以外の論点 20 の適格性基準を満たすADRが対象となる扱いが、妥当と思料します。また、ADR和解文書を債務名義とするには裁判所による執行決定が必要とする考えは、現行制度との整合性を配慮すると妥当と思料しますが、土地の引渡し及び建物の明渡等に限定し、金銭については、債務名義とし、執行力を付与することが相当と考えます。ADR和解文書は、論点で掲げた適格性を

必要とし、且つ、債務者による執行受諾文書の記載を必要とする扱いは、妥当と史料します。

- 【論点 22】の「3, ADRを利用した場合に調停前置主義の不適用」とする特例規定を設ける扱いは、ADRが裁判と並ぶ魅力ある紛争解決手段となるためには、必要と考えます。【論点 23】の「調停前置主義に関する特例」の仕組みは、論点の の案が妥当と史料します。
- 【論点 24】の訴訟係属事件についてADRの申立てがあったとき「4, ADRの手続開始による訴訟手続の中止」に関して民事訴訟制度の特例を設ける扱いは、ADRが魅力ある紛争解決手段となるためには、妥当と史料します。【論点 25】の「訴訟手続の中止に関する特例」の仕組みは、裁判所に係属している訴訟事件について、当事者がADRによる和解を試みることに合意している場合において、裁判所の裁量によって論点の の要件を満たすときには、一定の期間を上限として訴訟手続の中止することができる扱いが、現行制度との整合性を配慮すると必要と考えます。
- 【論点 26】の「5, 裁判所によるADRを利用した和解交渉の勧奨」を明確化する制度は、裁判所とADRの手続の連携によるADRの利用促進を図るものとして妥当と史料します。更に、【論点 27】の「ADR審理のための裁判所による証拠調べ」の制度の整備については、ADRの手続進行を確保するため、妥当と史料します。「ADRによる争点・証拠整理等の結果の訴訟手続における活用」は、民事訴訟手続の一般原則等との整合性の観点から、妥当ではないと考えます。
- 【論点 28】のADRを「6, 民事法律扶助制度の対象」にすることについては、国の政策上相当の役割を担うものと位置付け、当該制度の対象にする扱いは、是非必要と考えます。
- 「7, 専門家の活用」について、【論点 29】の「ADR主宰業務に関する弁護士法第72条の適用の特例」規定を設けるものとし、弁護士法第72条が除外されるよう定めることは、ADRが裁判と並ぶ魅力ある紛争解決手段となるためには、是非必要と考えます。主宰者となる「専門家が有する専門的知見」について、論点の内容で述べられている考えは、妥当と史料します。更に、【論点 30】の専門的知見を有するものと認められる者を ・ に区分する扱い、【論点 31】の一定の専門職種についてADR主宰業務に関する弁護士法第72条の特例を認めるにあたり一定の不適合者をADR主宰者から排除する扱い、【論点 32】の相談手続に一定の専門職種が関与することが可能なようにADR主宰業務に準じて弁護士法第72条の特例を設ける扱い、【論点 33】のADR代

理業務を法律分野に高度の専門能力を有するものと評価できる専門職種に関し行うことができる旨を個別法令上に規定を設ける扱い等は、ADRの健全な発展のためには必要と考えます。

○【論点 34】の一定の専門職種について、弁護士法第 72 条の特例として、個別的にADR代理業務を行うことを認める場合に、ADR代理を受任することを前提としなくても、依頼者の相談に応じて相対交渉を行うことができるように、相対交渉における和解の代理権を弁護士法第 72 条の特例として認めることは、ADRの健全な発展のためには必要と考えます。

○【論点 35】の「8、特例的事項の適用におけるADRの適格性の確認方法」は、法的効果等を付与の対象となるADRについては、現行制度との整合性等を鑑み「事前確認方式」とする扱いが適当と考えます。論点の仕組みの確認主体は国の行政機関とし、確認基準は論点 20,21,23,25,30 に考えられる適格性の基準として掲げた事項とし、確認対象はADR機関とする扱いとし、更に、一つの確認により複数の特例に係る適格性を確認するという方法が、妥当と思料します。

○各法的効果等への適用に当たっては、【論点 36】の「時効の中断に関する特例」を設ける場合には、事前確認方式を採用し、確認を受けたADRの申立てを特例の対象とする扱い、【論点 37】の「執行力の付与に関する特例」を設ける場合には、事前確認方式を採用し、確認を受けたADRの下で作成された和解文書に限って特例の対象とする扱い、【論点 38】の「調停前置主義の不適用に関する特例」を設ける場合には、事前確認方式を採用した上で論点 23 の方法とする扱い、【論点 39】の「ADRの開始による訴訟手続きの中止に関する特例」については、事前確認方式を採用する必要はないとする扱い、【論点 40】の「非弁護士によるADR主宰業務・相談業務につき弁護士法第 72 条に関する特例」を設ける場合には、事前確認方式を採用し、確認を受けたADRの主宰業務等を特例の対象とする扱い等が、妥当と思料します。

第六 各事項の適用範囲

○【論点 41】基本的な法制を整備する場合、基本的事項、一般的事項、特例的事項、調停手続き法的事項の各事項の適用範囲については、論点の . . . の基本的枠組みは妥当と思料します。

以上であります。民間ADRの健全な発展のためにまた、国民が安心して利用されるためにも是非、隣接法律専門職種のADR機関には、「時効の中断、執

行力の付与、調停前置制度の不適用」及びADR代理権付与等の特例を定めて
いただきたいと存じます。