

日本マンション管理士会連合会 全国大会（名古屋会場）

マンション紛争におけるADR手続に関する「Q&A」

作成者 日本マンション管理士会連合会 ADR検討委員会

ADRに関する一般的な知識		
No.	Q	A
1	「ADR」とは何ですか？	<p>Alternative Dispute Resolution の頭文字をとったものです。</p> <p>Alternative とは「他に選ぶうるその他の方法・手段」、Dispute とは「紛争・もめごと」、Resolution とは「解決・解消・決心」と一般に訳されています。</p> <p>それをつなげて社会一般では、「裁判外紛争解決手続」と言われています。</p>
2	「裁判外」という意味は何ですか？	<p>裁判所による裁判制度（訴訟手続）とは異なるという意味です。</p> <p>ここでいう裁判とは、「司法裁判所という公的な機関が第三者として関与し、一定の解決を目指す制度」をいい、「裁判外」という場合には、「裁判所という公的な機関が関与しない」という程度の意味です。</p>
3	具体的にもう少し詳しく違いを教えてください。	<p>基本的にここでいう裁判手続のポイントは5つ。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 裁判は、当事者の一方が訴えれば相手方は強制的に手続に引き込まれます。 2) 裁判は、第三者である裁判所が判決(解決案)を提示します。 3) 裁判による判決(解決案)は、当事者は拒否できません。確定前に控訴・上告ができます。 4) 裁判による確定した判決(解決案)を相手方に強制することができます。 5) 裁判手続や判決は、原則として公開されます。 <p>これらのうちの一つでも異なれば、裁判とは言えませんから、「裁判外」に当たるのです。</p>
4	現在どのようなADRがあるのですか？	<p>様々なタイプのADRがありますが、大きく分けて、手続の種類と提供主体により分類されます。</p> <p><手続の種類による分類></p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 対話促進・調整型：当事者の合意により紛争の解決を図ろうとするもの 2) 指導・裁断型：予め第三者の審理・判断に従うという一般的な合意の下に手続を開始するもの

		<p><提供主体による分類></p> <p>1) 司法型 裁判所内で行われるもの</p> <p>2) 行政型 独立行政委員会などが行うもの</p> <p>3) 民間型 弁護士会・司法書士会等の士業関連と消費者団体、業界団体等の民間団体が行うもの</p>																												
5	では、ADR と裁判とはどのように違いがあるのですか？	<p>裁判外の説明に沿って、検討してみます。</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">ADR と裁判の違い</th> <th colspan="2">ADR</th> <th rowspan="2">裁判</th> </tr> <tr> <th>調整型</th> <th>裁断型</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>手続の利用の際、相手方の同意が必要</td> <td>必要</td> <td>必要</td> <td>不要</td> </tr> <tr> <td>第三者が解決案を提示するか</td> <td>提示する (提示しない場合もある)</td> <td>提示する</td> <td>提示する(判決)</td> </tr> <tr> <td>解決案を拒否できるか</td> <td>拒否できる</td> <td>拒否できない (訴訟の提起不可)</td> <td>拒否できない (控訴・上告が可能)</td> </tr> <tr> <td>解決案を強制できるか</td> <td>強制できない</td> <td>強制できる</td> <td>強制できる</td> </tr> <tr> <td>手続・解決案は公開されるか</td> <td>非公開</td> <td>非公開</td> <td>原則公開</td> </tr> </tbody> </table>			ADR と裁判の違い	ADR		裁判	調整型	裁断型	手続の利用の際、相手方の同意が必要	必要	必要	不要	第三者が解決案を提示するか	提示する (提示しない場合もある)	提示する	提示する(判決)	解決案を拒否できるか	拒否できる	拒否できない (訴訟の提起不可)	拒否できない (控訴・上告が可能)	解決案を強制できるか	強制できない	強制できる	強制できる	手続・解決案は公開されるか	非公開	非公開	原則公開
ADR と裁判の違い	ADR		裁判																											
	調整型	裁断型																												
手続の利用の際、相手方の同意が必要	必要	必要	不要																											
第三者が解決案を提示するか	提示する (提示しない場合もある)	提示する	提示する(判決)																											
解決案を拒否できるか	拒否できる	拒否できない (訴訟の提起不可)	拒否できない (控訴・上告が可能)																											
解決案を強制できるか	強制できない	強制できる	強制できる																											
手続・解決案は公開されるか	非公開	非公開	原則公開																											
6	ところで ADR を利用するメリットはどこにあるのでしょうか	<p>1) 申し立て手続が簡易であること 機関により異なりますが、比較的簡単な申立書の記入ですむ場合もあります。</p> <p>2) 手続が柔軟であること 手続の方法について当事者の意向に応じて柔軟に進めることができます。</p> <p>3) 手続が迅速であること 当事者の合意によってスピーディーに進められますから、費用も低廉で済むことが多いです。</p> <p>4) 関与する第三者の専門的知識が高いこと ADR実施者は、専門的知識を持ったものが担当しながら解決を図ります。</p>																												

		<p>5) 手続等が非公開であること</p> <p>関係者以外に知られたくない情報は第三者が覚知できません。</p> <p>解決に至った結論も原則として非公開です。</p>
7	ADR における紛争解決で裁断型と調整型があるとされましたが、具体的にはどのような解決がなされるのですか？	<p>ADR において第三者が関与して紛争解決する場合には、次の三つに分けられると考えます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 第三者が当事者の話を聞き解決案を提示するいわば「指導・裁断型」 2) 第三者が当事者の話合いの間で問題点を整理し対話を促進・調整しながら第三者が解決案を提示していく「対話促進・調整型」 3) 「対話促進・調整型」の中に、第三者が当事者の話合いを促進・調整しながら、当事者が解決案を創造していくいわば「未来創造型」 <p>「指導・裁断型」および「対話促進・調整型」は、「過去の事実を明らかにして、その事実を法律を適用して」紛争の解決を図ろうとするもので、いわば過去の清算を目的とするものであります。</p> <p>これに対して「未来創造型」は、「過去の事実は事実として認識するがそれに捉われず、当事者のこれからの未来を形成する」ことを重視しています。</p>
8	それでは ADR において、マンション管理士が紛争を解決するために事実を法律を適用し、または事実を事実として認識することは、弁護士法 72 条に反しないのですか？	<p>まず、ADR をマンション管理士会等が実施することが直ちに弁護士法 72 条に反するものではありません。</p> <p>ただ、指導・裁断型であれば当然に、また対話促進・調整型や未来創造型でも、法解釈を伴うものやあるいは法的効果のある法律文書（和解契約書等）を作成するという場合等には、弁護士法 72 条に抵触することになります。</p> <p>そこで、ADR の認証を受ける場合において、弁護士の一定の関与が不可欠となります。</p>
日本マンション管理士会連合会が検討している「マンション紛争 ADR」手続		
1	マンション紛争はどのような点に特徴があるのでしょうか？	<p>マンション紛争のポイントは：</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 「紛争解決後も、紛争当事者はマンションで共に暮らしていく」ことを考慮する必要があること。 2) マンション紛争では「法の適用による白黒決着＝判決・仲裁等」「損害賠償という金銭的な解決」に馴染みにくいものが少なくありません。例えば『騒音を止めろ』という要求は、その騒音が騒音でなくならなければ解決になりません。損害賠償を認めても、騒音が無くならないと当事者にとって解決といえないのです。また、損害賠償も当事者にお金がなければ満足できないことも付け加えます。

2	<p>では、マンション紛争においては、どのようなADRの解決方法がいいのでしょうか？</p>	<p>マンション紛争に多くみられるADRとは以下のような特徴をもったものであると考えます。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) 第三者が「説得」するのではなく、当事者自身によって「今後のマンション暮らし」を「創造」し「納得」した解決策を考えることができるもの。 2) 第三者は当事者の話し合いの場の創設に関与し、当事者の話し合いを促進・支援する。 3) 法律的な解決に拘らず、当事者の感情・気持ちも考慮しながら、臨機応変な解決策を模索できる手続 <p>確かにマンション紛争の中にも過去の清算を目的とする場合もありますから、指導・裁断型の解決方法も有り得ますが、マンション紛争の多くは、対話促進・調整型の中の「未来創造型」がより当てはまるように思います。</p> <p>当事者の事情を聞きながら、当事者同士お互いに相手の話をよく聞くような段取りをしながら話し合いを進め、双方が相手の立場を尊重する認識を持ち、共生を目指して譲歩し合うことで紛争を解決する方法が、同じマンションに住み続けるには大切であると考えます。</p>
3	<p>『未来創造型』のマンションADRを行う上で、もう少し当事者の間に立つ第三者について教えてください。</p>	<p>上記のような紛争において「第三者が紛争当事者の話し合いを促進する手法」の一つに、「メディエーション」というのがあります。その手法を活用しながら、話し合いを促進する第三者を「メディエーター」といいます。</p> <p>メディエーターは、当事者間の話し合いを促進することが重要な役割ですが、最終的な解決案を提示する場合と当事者が解決案を導き出すまで話し合いを維持しつつ、第三者として最終的な解決案を提示しない場合の2通りが考えられます。現段階で、日本マンション管理士会連合会のADR検討委員会で考えているのは、基本的にはメディエーターは第三者として最終的な解決案を提示しないものを中心として検討しています。</p> <p>主な理由は以下の点にあります。</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) マンション暮らしの問題は、当事者各々の事情が重視されること。 2) マンション暮らしを継続していく上で、当事者間の問題は当事者が主体的に考え、解決に向けて努力することが不可欠であり、そこから得た結論は両当事者をして納得して自らを律していくことが期待されること。 3) メディエーターは、当事者が紛争解決のため「気付く」事をサポートすることが重要であること。

4	当事者が紛争状態になっているのに、果たして話し合いは可能ですか？	<p>『未来創造型』マンションADRにおいて、当該紛争が、当事者だけでは話し合いが進まず解決できないという場合を想定しています。言い換えると、当事者双方が公平な第三者が関与すれば、当事者の言い分を調整し、新たな方向性を見出し得る状況を想定しています。</p> <p>次に、そのために手続の実施には、工夫は必要になります。例えば、ADR手続の初めの段階ではメディエーター等が「当事者ごとに話を聞く」ことで問題点の整理を行い、紛争解決へ向けての両当事者の話し合いへ向けての接点を探り、両当事者に話し合いの必要性を納得させて「対面交渉」へと移行する等です。</p> <p>また、メディエーション以外にも「ファシリティ」「コーチング」などのコミュニケーションスキルも現在では確立しており、これらを研修することでマンション紛争ADRは実現できると考えます。</p>
5	このようなADR手続は、これまでマンション管理士が管理組合の紛争対応するときにも実践してきたことではありませんか？	<p>その通りです。また、個別の管理組合においては、理事長が「居住者間の紛争対応」する時にも、現実にはこのようなADR手続を実施している場合があると思います。つまり、ここで検討されているADRは、「当事者の個性を尊重し、私的自治の原則に従い当事者の納得を形成するために話し合いの場を作り当事者間のよりよい未来を創造する」もの。管理組合では、何かの課題を克服する際に、管理組合としての意見を取りまとめる手続そのものと言えます。</p> <p>また、『未来創造型』マンションADRの手法を身につけることは、マンション管理士としてのスキルアップに繋がるものとも言えます。</p>
6	そうだとすれば、ADRの認証を受ける必要がありますか？	<p>確かに、現在検討している『未来創造型』マンションADR手続であれば、従来のマンション相談のとして実施できるものであり、認証のメリットはないともいえる。</p> <p>しかしながら、マンションでは「多様な価値観を有する人々が集住している」以上、マンション紛争（特に、『過去の清算』的な法的解決がなじみにくいもの、感情のもつれによるものなど）に際して、公平な第三者によるADR手続が整備されていることは、管理組合にとっても区分所有者にとっても気軽に公平な第三者による指導に基づいて紛争を解決できることは大きなメリットになると考えます。そして、管理組合がこのようなADR手続を使う際には、管理組合の内部合意形成に至る一つの変因として、法務省の認証を得ているADR手続であれば一定の信頼感が得られてより利用が促進されるものと考えます。</p>