

# ADRの現場から

④ 話し合いでトラブルを解決

裁判によらず、当事者同士の話し合いによってトラブルを解決するADR（裁判外紛争解決手続）。ADR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といえる。事業者は当事者同士の板挟みとなり時間と労力を浪費していくケースも多くあるが、ここでADRという話し合いによる具体的な解決策を提案することは非常に前向きなことであるだろう。今回は、法務大臣認証機関である日本不動産仲裁機構が取扱うADRを実施する「調停人」としての基礎資格となった「太陽光発電アドバイザー」が、過去現場で関わってきた太陽光発電をめぐるトラブル事例を日本住宅性能検査協会の大谷昭二理事長から紹介してもらう。



大谷昭二理事長

太陽光発電については消費者トラブルが多く報告されており、その大半が「販売方法」や「契約・解約」に関するもの

のといった設置者と事業者間で起こるトラブルである。太陽光発電関連事業者にはより一層のコンプライアンス意識を持って業務に臨んでいただきたいと切に願うが、設置者と近隣住民という住民同士のトラブルも決して少なくはない。

太陽光発電において使用する

## 反射光が招くトラブル

### 太陽光発電アドバイザー

る太陽光パネルは反射光を作り出し、これが住民同士のトラブルの元となる。横浜市在住のA氏が新築物件の切妻屋根（三角形の屋根）の北面に太陽光パネルを設置したところ、A氏の北側に位置するB氏の2階と窓に反射光が当たったようになった。

B氏は生活環境の悪化を理由に、A氏に太陽光パネルの撤去と損害賠償を要求。A氏がB氏に詳しい状況を聞こうとしてもB氏は常に激昂した状態で「迷惑だ、撤去しろ」の一点張りです。話をすることができない。A氏も迷惑をかけてしまっているのだという認識があり、何とか解決に向けた話し合いをしようと思っていたところ「太陽光発電アドバイザー」資格者のC氏に相談を持ち掛けた。

C氏は詳細な状況把握が必須としてB氏へのヒアリングを実施。第三者であるC氏に

はB氏も冷静に対応をしてくれた。C氏が聞くところによるとB氏宅には決して1年を通して反射光が当たるわけではなく、春分の日には計2時間程度、夏至には反射光なし、秋分の日には計1時間程度、冬至の日には計30分程度であることが分かった。また、C氏がカーテンを閉めることによる回避措置を実施しているかを尋ねると、これも行ってはいないとのことだった。

ここで、C氏は過去の太陽光パネルの反射光に関するトラブルの判例から、専門家として客観的な見解を伝えた。その内容は、B氏の状況はただちに「受忍限度（これ以上は我慢できないという限界点）」を超えるものではないと共に、カーテンによる回避措置をとっていないことから、A氏の落ち度は重篤なものであると認められる可能性は少ないということ。するとB氏は、実は生活に対する実害はそれほど多くなく、太陽光パネルを設置するにあたり、自分に事前の通知がなかったことに腹を立てていたことを打ち明けた。C氏はこれをA氏に伝え、A氏がB氏に謝罪をすることでこのトラブルは解決した。

けてもらうのが効果的である。  
●法務大臣認証ADR機関  
一般社団法人日本不動産仲裁機構 電話03(3524)8013  
●「太陽光発電アドバイザー」資格実施団体 特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会 電話03(5847)8235