

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（一社）日本不動産仲裁機構が取り扱うADRを実施する「調停人」としての基礎資格となった「雨漏り検診士」が今まで経験してきたトラブルとの関わりを、一般社団法人雨漏り検診技術開発研究所の大淵正代表理事から紹介してもらおう。

雨漏り検診士

を行っています。つまり、我々の行っていることは雨漏り事案の解決に向けた客観的データの提供ということになります。提出する報告書には検査結果や漏水原因、更に是正提案と総合所見という項目があり、そのすべてが居住者と施工業者などのトラブルの当事者が解決に向けた取り組みを前進させることに寄与するものです。

また、雨漏り事案の特徴としては、施工業者が依頼者となるケースも少なくないということがあります。施工業者は消費者から「そちらにリフォームを依頼した物件で雨漏りがする」というクレームを受けます。しかし、雨漏りの原因が初期の工事不良にあるのか、経年劣化にあるのか、実施したリフォーム工事にあるのか、建築のプロでも特定が難しいものです。したがって、施工業者が自社の責任かどうかを判断したく、我々に検査を依頼するのです。

公正・中立と書きましたが、これはまさにADR調停人に通じるところがあると思います。当団体に寄せられる雨漏りに関する悩みとしては、「雨漏りのことをどこに相談してよいか分からない」「業者に依頼しても一向に雨漏りが止まらない」「明確な雨漏りの原因が分からない」「雨漏り改修内容が適切かどうか分からない」というものがあります。

これらに対し、雨漏り検診士は当団体独自のノウハウを持って、雨漏りの検査の実施や明確な雨漏り原因の特定、また正確な検査報告書の作成

消費から依頼がくる場合も、「施工業者に連絡をして

も原因が特定できないとして取り合ってくれないから」というものが多くあります。従って、雨漏り検診士はその結果の依頼者への提供にとどめていました。なぜなら、解決に向けた業務を実施してしまつと、非弁行為となつてしまつからです。ですから、雨漏り検診士が手を離れた後は、当事者が裁判をするのか、話し合いで解決するのかなどを各々の判断で行っていただきます。しかし、本来であれば実際に検査をし、原因や最良の修繕方法なども提案できる雨漏り検診士が当事者同士を取り持ち、専門的知見を持って話し合いの場に同席し、解決に導いていくのがよいと思います。

だからこそ、この度、雨漏り検診士がADR調停人になれるという道が開けたことにより、雨漏り検診士はその特性をいかんなく発揮し、検査から解決までを実施できるという、更に社会的ニーズに応えることのできる存在になれると考えています。

●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(35524)8013

※調停が体験できる「ロールプレイ研修」を定期的に実施しています。

●「雨漏り検診士」資格実施団体 一般社団法人雨漏り検診技術開発研究所 電話042(495)9685

当団体が組織し育成している「雨漏り検診士」は、雨漏りに関する検査及び診断を行う、公正で中立の立場を堅持する専門技術者です。この資格者となるためには、雨漏り検診アドバイザーとして利用会員登録後、以降に行う当団体所定の学科講習研修を修了（単位取得）し、雨漏り検診士資格取得試験に合格する必要があります。



大淵正代表理事

客観的データを提供