

ADRの現場から

188

不動産会社が知っておくべき
トラブル解決ノウハウ

ADR（裁判外紛争解決手続き）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。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だ。また、トラブル解決の手助けは、消費者からの信頼獲得にもつながる。ここでは、地域で活躍する不動産会社のADR等を活用したトラブル事例を紹介する。

日本をはじめとした先進国
の多くでは低炭素化社会の実現に向けた取り組みが行われていますが、日本において実施されている「ZEH住宅」推進のための補助金もその一つです。ZEHとはネット・

ゼロ・エネルギー・ハウスの略称であり、「外皮の断熱性能等を大幅に向上させると共に、高効率な設備システムの導入により、室内環境の質を維持しつつ大幅な省エネルギーを実現した上で、再生可

日本不動産仲裁機構

の音、③発電からの電磁波、④太陽光パネルに積もった雪等の落下物に関するもの——などがあります。

屋根全体に太陽光発電機器の付いた新築のZEH戸建て住宅を建てたA氏。住宅を建てた地域は年に1回か2回程度しか雪が降らない場所なのですが、一度大雪が降り、太陽光パネルにも多く積もりました。そしてこの雪が一度に「ドサツ」と隣地と道路に滑り落ちたので

雪が降り、太陽光パネルにも多く積もりました。そしてこの雪が一度に「ドサツ」と隣地と道路に滑り落ちたので

太陽光パネルの落雪に注意

太陽光パネルの表面はガラスであり、瓦やスレート等の屋根材と比較して積もった雪が滑り落ちやすいという特徴があります。そのため、落雪の勢いが強くなりやすく、更に通常よりも速くまで雪が飛んでしまうことにもなることから、大量に雪が積もった後

に落雪してしまうと、思わぬ事故を引き起こしてしまう危険性があるのです。

この出来事を知った隣に住むB氏が落雪の危険性を感じ、A氏に「雪止め」の設置を依頼。これを受けてA氏が太陽光発電業者に雪止め設置について検討してもらったところ、特注の留め具をつくり、数十個設置するという方法を提案されました。思いのほか設置費用がかかってしまうことと、降雪日数も多くなるとのこともあり、A氏は雪止めの設置を中止。しかし、どうしても雪止めを設置してほしいと願うB氏との間でトラブルとなってしまうため、太陽光発電の専門家が第三者として間に入った話し合いによる解決の場が設けられることになりました。

話し合いでは、太陽光発電の専門家がA氏に「隣地所有者に被害が及ばないように配慮する必要があること」「道路に雪が落ちて他人にけがをさせれば、建物所有者として責任を負わなければならないこと」を説明。その上で、改めてB氏の不安を聞いたA氏は、雪止めを設置することを了承しました。

ZEH住宅のトラブル事例