

ADRの現場から

53 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だ。今回は、法務大臣認証機関である(二社)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特定非営利活動法人日本住宅性能検査協会の大谷昭一理事長から紹介してもらう。



大谷昭一理事長

冬ならではの落雪トラブル

季節は冬を迎えています。太陽光発電には冬特有のトラブルがあります。それは「落雪」です。太陽光パネル

の表面はガラスであるため、瓦やスレート等の屋根材と比べて積もった雪が滑り落ちやすくなります。滑り落ちやすいということ、落雪の勢が強くなりやすいため、さらには通常よりも速く雪が飛んでしまうことにもつながります。したがって、大量に雪が積もった後に

太陽光発電アドバイザー③

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。

よくあるトラブルとしては、「隣人の車のボンネットがへこんでしまった」、「隣人の植栽を倒してしまっただ」落雪が人に当たった(当たりそうになった)等があります。実際にあったトラブルを

紹介します。屋根全体に太陽光発電機器のついた新築の注文住宅を建てたA氏。住

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、特注のアンクルをつくり、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掛かってしまったこと、降雪日も多くないこともあり、A氏は雪止めの設置を中止しました。どうしても雪止めの設置を欲しいと願うB氏との間でトラブルとなってしまう、太陽光発電アドバイザー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、太陽光発電アドバイザーがA氏に「隣地所有者に被害が及ばないよう配慮する必要があります」と「道路に雪が落ちて他人に怪我をさせれば、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。A氏はすんなりとB氏の要望を受け入れました。やはり自分の言い分を相手に認めさせる裁判と異なり、解決を前提とした場では、相手の気持ちを尊重しようという思いが

強くなるでしょう。この事例では、A氏が雪止めを後付けて設置したため、どうしても費用が高くなってしまう。また、費用がかかってしまうということが、A氏が一度は雪止め設置を中止した理由でもありました。したがって、このような雪による太陽光発電トラブルを未然に防止したい太陽光発電事業者は、施主のためにも、太陽光発電機器の設置と同時に、雪止めの設置を提案されるのがよいと考えられます。

●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(3524)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。

●「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)8205

◆訂正 18年11月27日号で掲載した平成30年度賃貸不動産経営管理士試験の問題24の解答に誤りがありました。正解は2です。訂正はお詫びいたします。