

ADRの現場から

193

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)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。

不動産に関するトラブルにラブルがあります。それは、は、自然との兼ね合いで発生 先に挙げた雑草トラブルです。このトラブルの当事者のば、日照に関するトラブルや 関係性は、大きく分けて①大雨に由来する湿気から発生 陽光発電オーナーと事業者のするカビトラブルがそれに当 トラブル、②太陽光発電オーナーと近隣住民のトラブルー ーに分けることができます。 ①に関しては、雑草が生い 土地を持っている方の不動 茂ることによってパネルに当 産投資の対象として太陽光発 たる日照が遮られ、発電量が 電システムがあります。中で 減少してトラブルになること も、野立てで設置するものに があります。更に草があるこ については、自然環境特有のト によって昆虫や鳥類が集ま

自然由来の不動産トラブル事例

資格・総合

日本不動産仲裁機構

り、パネル汚れが 発生して発電量が 減少してしまつた り、雑草が太陽光 設備にからみつい て障害を引き起こ してしまつという ものもあります。 これらによって事 業者にクレームが 入つてしまつと、 もちろん契約内容 にもよりますが、 対応をしなければ ならなくなりま す。そこで取る対策としては 「砂利の敷き詰め」や「コンクリート舗装」などがありま すが、注意が必要なのが「除 草剤の散布」です。 除草剤散布は1回当たりの コストを抑えることはできま すが、これが先に紹介した② 太陽光発電オーナーと近隣住 民のトラブルにつながる場合 があるのです。そのトラブル 事例としては、除草剤の影響 で近隣の農地の作物が枯れて しまつというようなものがあ ります。実際にあつたトラブ ルを紹介します。

太陽光発電オーナーのA氏は 近隣の農家から除草剤に関 するクレームを受けました。 A氏と農家はトラブル解決の ための話し合いの場を持ちま したが、ここで農家側が除草 剤による子供への健康被害の 可能性を指摘し、結果とし て、A氏は今後除草剤を用い ない雑草対策を約束すること となりました。それを受けて A氏は、太陽光発電機器の管 理を依頼していた太陽光発電 事業者を除草剤対策において 落ち度があつたのではないかとクレームを入れ、今後は除 草剤を使用しない対策を依頼 しました。その結果、太陽光 発電事業者は人件費のかかる 人の手による定期除草を実施 することになったのです。

ここでは自然と太陽光発電 に関するトラブルを紹介しま したが、同じ自然に関するト ラブルであるカビトラブル は、賃貸物件で発生すると入 居者とオーナー間のトラブル となります。不動産に関する トラブルは人為的に発生する ものだけでなく、自然由来の ものがあつてことを知ってお き、想定できるものは未然に 防ぐための手を打つことが大 切です。