

# ADRの現場から

197

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。

先日、関東地方でも雪が降った雪は想像以上に重なり、交通機関に混乱が発生し、ことが報じられました。また、滑りやすくなった道路において交通事故も多発しました。雪は交通に関するトラブルを発生させますが、住宅に関するトラブルも引き起こします。それは、落雪によるトラブルです。

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ります。屋根の上に積

## 屋根からの落雪による隣人トラブル

### 日本不動産仲裁機構

が多いのです。ただし、毎年大量の雪が降る豪雪地帯であった場合は、落雪による被害の対策義務を怠ったとして賠償責任が発生したといった事例もあります。

トラブル事例を紹介いたします。愛知県にマイホームを構えていたA氏は、隣家の屋根に積もった雪が凍って固まりとなったものが落ちてきて、駐車場に置いてあった自動車のボンネットが凹んでしまいました。隣家のB氏に損害賠償請求をしようと調べていたところ、豪雪地帯でないA氏の住む地域では、雪による被害は自然災害として捉えられるため、賠償責任が発生しないことが多い、というところを知りました。

しかし、どうしても納得のいかないA氏。しっかりとB氏と話をし、自分自身の思いを伝えたいと思い、ADRに取り組みすることにしました。

そして、隣人からのADRの申し出をむげにはできないB氏もADRを受けることになりました。

ADRでは、基本的には「起こってしまったものはしょうがない」という考えのもと、今後同じことが起きないためにはどうすればよいのか、という話し合いがなされました。そこでは対策として、互いの家の屋根に雪止め金具を付けるということ、落雪被害箇所の修理費用を出すために火災保険をしっかりと調べて活用しよう、ということになりました。また、ADRの結果として、落雪による被害については被害額の半額をB氏が出すということで和解となりました。

積雪は、いつなん時、どれくらいの量になるのかが分かりません。できるのは、せめて被害を最小限に抑えるための対策です。豪雪エリアにある不動産会社はもちろん、雪の降る可能性のあるエリアに位置する不動産会社は、仲介する住宅の屋根に注目し、あらかじめ雪止めを設置しておいた方がよいかどうか、消費者にアドバイスする必要もあるのではないのでしょうか。