

# 隣の不動産トラブルを解決する

## 51 調停人候補者紹介

ADR(裁判外紛争解決)という概念には、裁判以外の紛争解決手段が広く含まれます。日本不動産仲裁機構に寄せられる様々な相談のうち、制度上の正規の和解決手続に至るものはごく一部ではありますが、ADR制度を背景にお客様の相談に向き合う調停人の日々の活動はそれ自体が広い意味でのADRと呼ぶことができるでしょう。ここでは、そのような街の不動産業者(調停人候補者)の方々の声を紹介します。

当機構では太陽光発電アドと消費者の間で発生するもバイザーという資格制度を実施しており、これはADR調停人の候補者資格として認定されており、私を含めた太陽光発電アドバイザーの方はトラブルに接することも少なくありません。

太陽光発電に関するトラブルは、その発生のタイミングを「契約前」と「契約後」に分けることができます。契約前のトラブルは主に「事業者



服部順一氏

は屋根に太陽光パネルを設置した新築物件を建築し、引越して新生活を送っていました。ある時、隣人のB氏から「太陽光パネルからの反射光が部屋に入ってきて迷

惑である」というクレームが入り、その対応に頭を悩ませていました。太陽光パネルからの反射光は自分ではどうにもなりませんし、裁判になつてしまうと、せっかく引越越しをしてきた新天地において、隣人関係は継続するため、勝つても負けても居づらくなつてしまいます。

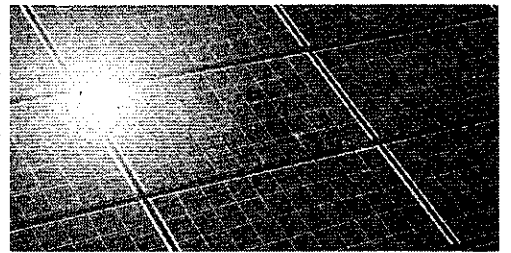
そこで、A氏が選択したのが話し合いによるトラブル解決手段であるADRでした。

A氏のADRの提案にB氏も同意し、ADRが実施されました。互いの主張や考え、思

**【調停人候補者】**  
**服部 順一 氏**  
 NPO日本住宅性能検査協会 業務執行常任理事 (東京都中央区)

い、更に今後どうしていきたいかをじっくりとヒアリングするADR。ここからはB氏が抱いていた意外な思いが見えてきました。それは、「本当は、太陽光パネルの反射光自体は、そこまで気になるものではないが、引越してきてから一度も挨拶に来たこともないA氏に対して、もともと快く思っておらず、更に反射光が部屋に入ってきたために、腹が立った」ということ。このことを知ったA氏は、まず反射光が迷惑を掛けてしまっていることを謝罪し、更に隣人同士、これからもよろしくお願ひします、という内容を伝えたところ、B氏もこれを受け入れ、和解となりました。

このように、ADRでは、どちらかの正当性を争う裁判ではおそろしく見い出せなかったであろう結末を導くことができます。それは、ADRが両当事者の根底にある「分かり合って円満に解決したい」という意思を実現する仕組みであるからです。



太陽光パネルの反射光がトラブルの原因になることも

### 資格・総合