

ADR相談からみる

事業者のためのトラブル事例

傾向と対策

どのような業務・業態であってもお客様とのトラブルリスクがあります。不動産・建築業においても例外でなく、多くの事業者ではコンプライアンスの整備など、トラブルを未然に防ぐための取り組みを行っていると思いますが、発生してしまつたらトラブルもあります。ここでは、不動産事業者が直面してしまつたらトラブルのパターンとその対策について紹介します。

一般社団法人日本不動産仲裁機構

1年でも最も寒い季節になってしまつ危険性があるのでなつてきました。各地でも積雪が増えてきていますが、それは、「隣人の車のボンネットに伴い、住宅と積雪」に関するトラブルも増えてきます。その一例が、住宅の屋根に設けられた太陽光発電に関するトラブルです。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較して、積もつた雪が滑り落ちやすくなります。滑り落ちやすいつつことは、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つことにもつながります。したがって、大量に雪が積もつた後に落雪してしまつと、思わぬ事故を引き起こす恐れがあります。

実際にあつたトラブルを紹介いたします。屋根全体に太陽光発電機器の付いた新築の注文住宅を建てたA氏。文庫建て住宅を建てたB氏。住宅を建てた地域は年に1回から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隣地と道路に滑り落ちたのです。

この出来事を知つた隣に住むB氏が落雪の危険性を感ず、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つたところ、特注のアンクル(雪止め)をつくり、数十個設置するとう方法を提案された。思いの外、設置費用がかかつてしまつこと、降雪日数も多くないといつこともあり、A氏は雪止めの設置を中止。しかし、どつしても雪止めの設置を希望するB氏との間でトラブルとなつてしまつ、第三者として不動産事業者のC氏が間に入つ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、C氏が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、雪止めの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たのですが、やはり自分の言い分を相手に認めさせる裁判とは異なり、解決を前提とした話し合いの場では、相手の気持ちを尊重しようといつ思いが強くなるのでしよう。

【第9回】落雪に関するトラブル

この事例では、A氏が雪止めを後付けで設置したため、どつしても費用が高くなつてしまつた。また、費用が掛かつてしまつといつことが、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事業者の方は、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もよいと考えられます。

