

第 21 回講演会「建築紛争の現状と課題（その 6）」

一大阪地方裁判所における建築裁判から一

本講演会は、2022 年 5 月 12 日 13：30 ～ 17：30 に大阪市建設交流会館 8 階グリーンホールにて開催され 84 名が参加した。

司法支援建築会議 近畿支部運営幹事で司会を西 邦弘（キンキ総合設計）、樋笠康男（長田建築事務所）、記録を小林陽一（安井建築設計事務所）、白沢吉衛（日建設計）が担当した。

開会挨拶 鈴木計夫

（近畿支部司法支援建築会議運営委員長／大阪大学名誉教授）

コロナ禍で当初予定より一年延期し、ようやく講演会を開催することができた。「本日の講演会では司法支援建築会議の活動について紹介した後、建築紛争の解決と裁判所及び専門家の役割について大阪地方裁判所の中川判事から説明いただく。本日の講演会では各専門の立場から建築紛争の事例や民法改正について 4 名の方に講演いただく。パネルディスカッションでは活発な意見交換を行い、有意義な半日としたい。」との開催挨拶があった。

1. 司法支援建築会議の活動 緑川光正

（本会司法支援建築会議運営委員会委員長／北海道大学名誉教授）

まず初めに司法支援建築会議の設立、司法支援の仕組みと構成と各支部の活動報告について説明があった。

続いて 2015 年～2020 年の間における司法支援建築会議から裁判所への推薦人(延べ人数)の紹介があった。具体的には鑑定人延べ 138 人、調停委員延べ 906 人、専門委員延べ 17 人を裁判所へ推薦し司法支援を行っている。司法支援会議では上記のほか ADR(裁判外紛争解決手続き)に対しても支援活動を行っている。

司法支援会議の具体的な活動報告に関してはホームページによる調査研究活動を公表しており、刊行物や講演会などによって建築紛争に対する啓発・紛争予防の普及活動を行っている。

最後に本会会員の若返りのための活動方策、紛争情報分析と紛争を未然に防ぐための情報とその普及促進、そしてよりの確な専門的知見の提供などに関して課題も示された。

2. 建築紛争の解決と裁判所及び専門家の役割について

中川博文（大阪地方裁判所第 10 民事部 部総括判事）

はじめに大阪地方裁判所第 10 民事部は建築紛争を担当部署であるとの紹介があった。裁判所における建築紛争の解決に向けた専門家の関与の様態は鑑定、専門委員、付調停の 3 つがある。

鑑定は専門的知見を証拠化するものである。従前は鑑定の申し込みがあり、裁判所が採用することがあったが、最近は事例が少ない。鑑定は全体のうち 1.6%、100 件のうち 1、2 件、1 年に 1 件あるかどうかである。調停委員の意見や専門委員の説明で事足りる場合が多い。鑑定は費用も掛かるため少なくなってきたと思われる。

専門委員は裁判所のアドバイザー的な立場から専門的意見を提供してもらう。一級建築士の専門委員が関与して瑕疵、追加変更工事の該当性などについて意見を述べてもらう。専門委員の助言により和解あるいは判決に至る。

付調停は専門家が主体的に専門的意見を提供して争点を整理ないし紛争を解決するものである。メリットは、専門委員は意見を述べるだけであるが、調停委員は瑕疵、追加変更工事の該当性、補修費用などに結論まで踏み込んで述べるができることである。よって迅速に解決を図ることができる。

調停に関して裁判所と専門家の役割について説明された。争点整理では専門家は事実関係を聴取して瑕疵の原因を助言する。裁判官は当事者に専門家の助言をわかりやすく説明する。次に裁判官と専門家は現地調査を実施する。意見の表明・当事者との意見交換を行う。裁判官は当事者の立場で専門家に質問し、理解した内容を当事者

に意見表明を行う。当事者に反論の機会を与えた上で意見が正当なものかを検証する。最後に解決案の策定では瑕疵の判定、補修の方法、金額の査定を行う。当事者には裁判官が説明し、設計者・施工者には専門家が説明を行う。

相補（足りないところをそれぞれが補う）と協働（対等の立場で協力する）という言葉が裁判所と専門家の役割をよく象徴している。

3. 地盤掘削、盛土・擁壁工事に関する紛争事例

高幣喜文（タカヘイ建築技術研究所 主宰）

地盤掘削・盛土・擁壁工事に関する紛争 3 事例の紹介があった。

何れの紛争も争点が多岐に亘り、因果関係の審理、責任割合および損害額の評価に長期間要した事案である。

事例①：既存擁壁上に二段擁壁として施工された擁壁工事に生じた損傷に関する瑕疵が争点となった事案では、原因や予見の可能性、補修工法について鑑定が行われた。

事例②：細径鋼管杭支持力や擁壁工事の瑕疵が争点となった事案では、現地での地盤調査や基礎支持力の詳細検討を行い、ひび割れの原因、補修方法について鑑定が行われた。

事例③：調整池築造のため大規模掘削工事によって近隣建物が不同沈下を起こした事案では、沈下に対して鑑定測量が行われ、その鑑定結果に基づき主張が展開され、原因と責任論の争点が多岐に亘り紛争が長期化した。紛争期間の長期化の原因と紛争防止・期間短縮のための留意点について紹介があった。

4. 敷地越境による建物移動・擁壁の不具合による紛争事例

南 勝喜（NAM 設計研究所 代表）

事例①：敷地越境による建物移動の紛争事例

鉄骨造 2 階建店舗の案件である。原告は 1 階店舗床からの浸水被害の補修と設計より 2.8 度回転して建物を建築したために建物が 24cm 程度敷地越境しており建物を持ち上げて 1 階基礎を解体し所定の位置に戻して新たな基礎を構築する補修を求めて提訴した。この案件について第 10 民事部を通じて他所の裁判所から鑑定人依頼があった。

裁判資料の閲覧を行い、鑑定費用、提出期間を提示した。裁判所からは鑑定事項に則り鑑定に関与いただきたいとの事であり、原告、被告双方から鑑定人となるための同意を得て鑑定人となった。

鑑定人の選択は建物周囲に 1m の空地があることに着目しジャッキアップ工法を選択、専門工事業者に必要資料を提供し費用、工期の回答を得た。1 階床の浸水は現地調査の結果、外壁 ALC 板とサッシ取り付け部分からの漏水が原因と判明した。これらの費用を算出した結果、原告請求費用の半額程度となった。鑑定報告書の作成に当たっては鑑定項目以外の事項には触れないことを裁判所にて確認し合意の上で作成した。

事例②：擁壁の不具合に関する紛争事例

マンション竣工後 30 年余り経過ののち擁壁の傾斜が確認された。補強方法、費用負担について協議を行ったが折り合いがつかず、分譲販売会社がマンション管理組合に対して解決・調整を求めた調停、和解あっせん事例である。問題点は、擁壁傾斜は経年劣化か施工、販売の瑕疵か、竣工後 30 年が経過し何らかの法的責任を問えるか、補強工事代金の負担割合、補強工事代金の負担に加えて一定の解決金の支払いがもめられるか、補強工事の施工後の責任について、であった。本件のイメージはマンション管理組合理事長がワンマンで調停でも発言が多く、分譲販売会社はできれば円満に解決したい思いがあるように感じた。

現地調停から 13 か月、専門家としてアースアンカー方式の補強を提案して双方が同意した。双方が協力して補強工事を行うことが望ましいとして、双方の負担割合を決定した。双方の負担金額がイブ

ンとなったため、管理組合が納得するように分譲販売会社が解決金を支払うこととなった。民間総合調停センターでないと円満な解決に至らなかった事案と思われた。

5. 住宅の雨漏りに関する紛争事例

玉水新吾（「ドクター住まい」代表）

雨漏りを引き起こす要因として雨量・風向き・風速・継続時間が変数となる。木質系住宅での雨漏りの生じやすい仕様（雨漏りの悪魔の3仕様）として、①軒の出無し、②外壁通気層無し、③陸屋根が上げられる。適切な材料を使用し適切な施工をすれば雨漏りは発生しない。雨漏りは一次防水（外部から見える部分部分に施された防水）と二次防水（外部からは見えない部分に施された防水）のセットで考える必要がある。

二次防水や外壁通気層の重要性、雨漏りが発生した場合に雨漏りの侵入口を特定するため必要となる散水試験についても説明があった。さらに屋根の雨漏りについて7つの具体例を挙げ、豊富な知見から雨漏りの原因について可能性を検討し、散水試験による実証確認などによって原因を特定していく過程について紹介があった。

6. 特別講演「民法改正が及ぼす建築界への影響」

永田雄一（大阪地方裁判所判事）

建築関係訴訟は年間全国で2,000件前後であり、工事総数から考えると非常に少ない。民法改正され2年経過したが、まだ改正法が適用される事案はそれほど多くないので実務にどの程度影響があるかまだよくわかっていない。

最近の建築訴訟ではリフォーム事例や元請と下請の紛争などが増えている。中途終了事案の紛争、多数の人を訴える紛争もある。

従来は請負の報酬は完成された仕事の結果についての支払だけが条文に記載されていたが、判例上は途中成果に対する支払が認められた。改正では注文者が可分の利益を得る場合は報酬が請求できるとされた。改正前の実務を明文化したもので実務への影響はない。中途終了の紛争事例が増えているので、施工者が工事途中の記録を残しておくことが重要である。

担保責任が売買と請負で異なることは合理性がないので、民法改正では売買の担保責任が準用されることになった。

解除については、改正前は一旦建築された建物に対しては解除できないとされていた。そのため改正前は重大な瑕疵がある場合は建て替え相当額を支払うことになっていたが、改正法では重大な瑕疵があるときは解除ができることとなった。

期間制限について、従来、瑕疵期間は1年であったが、注文者が契約不適合や瑕疵を知ってから1年以内に通知すれば瑕疵が認められることになった。住宅品質確保促進法（以下品確法という）上の責任期間は維持されている。

建築は契約から完成まで一定の時間がかかるので、売買と請負の実態は異なるので民法改正で売買に準じることになったが、請負特有の問題が生じる可能性がある。リフォーム事案では契約書のない事例がある。民法改正は当事者間の合意内容を重視する。合意内容がはっきりしない場合は社会通念により合意内容を確定する。改正法の趣旨からは合意内容を具体的に確定することが望ましい。

設計監理業務は準委任契約である。委任者の責めによらない場合で中途終了の場合はその途中までの成果について報酬請求できる。中途終了の場合、問題となるのはどの業務がいくらかという内訳が明示されていないことである。施主に業務の遂行状況を逐次報告しておくことが重要である。民法改正は実情に応じて条文を明確化したものであるが、社会情勢の変化も反映している。合理的でわかりやすいルールをということが民法改正の主旨である。

6. パネルディスカッション

司会：鈴木計夫（前掲）

パネラー 高幣喜文（前掲）、南 勝喜（前掲）、玉水新吾（前掲）、永田雄一（前掲）

・質疑回答

質疑：柱の支持方法について契約図と全く異なる仮設的な工法で施工されていた場合、瑕疵について時効は成立するのでしょうか？

回答：基礎という建物の重要な部分が契約図と異なる施工となった場合、建物の安全性にもかかわるので瑕疵担保委責任だけではなく、不法行為責任も負うことになるといわれています。民法上は時効については瑕疵担保責任の場合不具合を知ってから1年といわれていますが、不法行為責任の場合は不具合を知ってから3年といわれていて、瑕疵担保責任よりさらに重い責任となっています。また構造上主要な部分については品確法などでは民法で定められた責任期間よりも長期の責任期間が定められています。

質疑：瑕疵と不具合の意味の違いについて教えてください。

回答：不具合な事象とは安全性などに関わる施工不良をいいます。瑕疵とは、不具合な事象であるか否かに関わらず、例えばクロスの貼り間違えなど契約内容に適合しない施工内容がなされた場合を瑕疵と定義されています。

質疑：訴訟の範囲は広く、専門的な知見が必要になる場合があります。鑑定書の内容が専門的な場合、裁判所ではどのように対応されているのですか？

回答：そのような場合には専門的な知識を有する方にアドバイスをいただきながら対応する場合があります。

質疑：擁壁の設計の際、想定外の地下水位の影響に対する留意事項について教えてください。

回答：擁壁の設計に際しては施設の重要度や周辺への影響度を考えながら、安全側に地下水位を設定することが大事。一方土石流に対する懸念がある場合には土石流に係る指針類を参考に設計しておくことが望ましい。土石流の堆積厚さに応じて壁厚さを増厚したり、別途土留めの擁壁を設ける等の対策が考えられます。どこまで対策を講じるかについては技術者としてしっかりと提案した上で、建築主との協議の記録を残しておくということも大切である。

以上の質疑回答の他にも活発な質疑応答が行われた。

閉会挨拶 小坂郁夫

（近畿支部司法支援建築会議運営委員会・次期運営委員長）

たいへんわかりやすい講演とパネルディスカッションであった。建築司法支援会議は紛争を防ぐ目的で、どのような説明をしたらよいかを目指している。今後も講演会を続けていく。



写真1 講習会風景



写真2 パネルディスカッション

以上