

第12回建築紛争フォーラム

一近畿地域における建築紛争の現状と課題

本講演会は、2023年9月14日13:30～16:55に京都教育文化センターホールにて開催され92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。

1. 開会挨拶： 緑川光正

（司法支援建築会議運営委員長／北海道大学名誉教授）



本会は2000年に発足し今年で23年になるが、これまで多くの実績を積み上げ社会貢献を担ってきた。建築関係の紛争には専門に特化した知識に関わる問題が多く、争点に応じた的確な情報・見解・判断を提供できる関係各位の協力が不可欠である。

本会は学術技術を支える有為な会員を幅広く擁しており建築関係の司法支援という重要な社会的役割を担うことができる最も適切な団体おそらく唯一の団体と考えている。

この建築フォーラムは、全国の会員と建築関係者、裁判官、弁護士の方々の交流の場を設け、建築訴訟の鑑定・調停に係る諸問題、建築紛争を未然に防止する方策等について意見交換を交わすことを目的としている。コロナ禍ではオンラインなどで行われていたが、建築学会の大会行事として会場で開催するのは2019年の金沢以来4年ぶりである。本日の議論が建築紛争を未然に防止する方策につながることを期待するとの開会挨拶があった。

2. 基調講演：「大阪地方裁判所第10民事部（建築・調停部）における建築関係訴訟の審理の取組」

中川博文（大阪地方裁判所第10民事部 部総括判事）



大阪地方裁判所第10民事部は、平成13年4月に建築・調停部として発足し、令和5年4月をもって22年が経過した。裁判官5名、民事調停官4名及び書記官8名で建築関係訴訟事件、調停事件などに取り組んでいる。

建築関係訴訟の全国の新受件数は、毎年2,000件前後で推移しており、令和4年は1,800件余りである。大阪は200件弱くらいで全国の約1割を占めている。全国平均審理期間は、近年18か月台であったが、次第に長期化している。瑕疵の主張があるものは、27か月であり、民事第1審訴訟事件の平均審理期間10か月の3倍近くかかっている。当部の既裁件数は次第に増加しており、令和4年は、平成30年から令和2年までの平均の2倍となっている。また、平成30年から令和4年までの既済内訳は、判決27%、和解26%、その他（調停成立）47%である。

特徴としては、リフォーム工事、住宅新築工事を巡る紛争が増加しており、マンションの外壁タイルの剥離や浮き等が問題となっている事案は減少傾向にある。元請下請間紛争、隣地被害型紛争、工事が途中で終了した事案も相当数が係属している。全体的な印象としては、大規模な工事の事案は減っており、小規模な工事の事案が増えている。

基本的な審理方針は、争点整理の基本を着実に実践することを重視している。建築関係訴訟は紛争を類型化しやすいことから、求釈明事項の予測が立てやすいため、第1回期日前に協議事項を当事者に

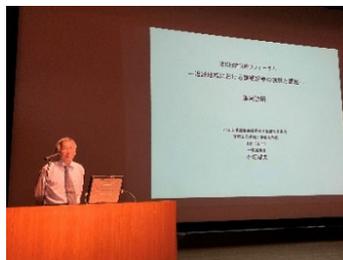
送付し、審理の序盤に当事者との間で審理方針について協議・共有し、それに沿って審理を着実に進めている。その過程で、暫定的な心証を開示して中心的な争点を絞り込んでいる。

争点の所在を知るに当たっては、瑕疵一覧表や追加変更工事一覧表など各種一覧表を作成して活用している。これと併せて、付調停を中心とする専門家委員の活用を重視している。また、専門家委員との勉強会、裁判官室における週1回の勉強会、建築専門団体での講演等を実施している。

民事裁判のデジタル化が急速に進んでいる。WEB会議による協議が審理の基本になり、Teamsを活用している。ECO審理（ペーパーレス審理）を試行しており、当事者に主張書面や証拠をPDF化した電子データでアップロードしてもらい、裁判官はこれらをダウンロードして閲読し、WEB会議で一覧表を画面共有しながら当事者との間で口頭議論を行っている。一覧表は、全て電子データでやり取りをしている。

今後も、建築専門団体との連携を強めて、建築関係紛争の適正かつ迅速な解決を目指していく。

3. 主旨説明： 小坂郁夫（司法支援建築会議近畿支部運営委員長／京都工芸繊維大学名誉教授）



まず初めに司法支援建築会議の設置とその目的について説明があった。続いて司法支援建築会議からの情報提供としてホームページ並びに出版物・広報活動について紹介があった。

今回の建築紛争フォーラムは「近畿地域における建築紛争の現状と課題」を主として、建築紛争として一般市民の方にとっても当事者となる可能性が高い「住宅における紛争事例」を取り上げた。

このフォーラムにより、少しでも建築紛争解決や建築事件の未然防止につながり、また会議会員の交流のみでなく、広く一般市民の方々にも建築紛争被害を避けるための情報提供ができればありがたい。①どのような紛争が多いのか、②関係者がどのように関わることになるのか、③事故が起こらないために何に注意を払うべきか、④紛争が起こった場合どのような解決手段があるのか、⑤建築紛争が法廷に持ち込まれたときの取り扱いについて注目して議論したい。

4. 事例紹介：その1 敷地の安全性に関わる事故から学ぶ

高幣喜文（タカヘイ建築技術研究所 主宰）



建築基準法第19条4項に敷地の安全に関する項目がある。平成11年の広島市土砂災害を契機に土砂災害防止法が平成12年に成立した。熱海市土砂災害では、盛り土の管理者、施工者、行政相手に

訴訟中である。また、近畿地方では奈良三郷町の近鉄沿線の擁壁崩壊（平成29年）や大阪西成区空石積み擁壁崩壊など「敷地の安全」を脅かす擁壁事故が報じられている。建設時は先ず「敷地の安全」への配慮が重要である。敷地の安全に関わる紛争事例を3例紹介する。

事例1 空石積み擁壁崩壊事例を紹介する。擁壁下側の隣地でユンボが当たって根石が落下した。落下した根石は元に戻したが、その夜の大雨で擁壁が崩壊した事件である。1審は事故性を認めて損害賠償判決がでたが損害賠償額が不服で原告が控訴した。素因と誘因の寄与率が争点となった。軟弱地盤で増積み擁壁であること（素因）、擁壁

補修跡が確認されたことなど、誘因（重機接触や大雨）より素因の影響が大きかったことなどが主張され、原告は控訴を取り下げた。

事例2 ハウスメーカーの紹介で土地を購入して住宅を建てた際、施主（原告）の指示で嵩上げ盛土による造園工事を行ったところ、隣家から危険擁壁との訴えがあった。被告はハウスメーカーと造園業者である。行政とも協議の上で補修案が決まり、被告補修の第17条決定がなされたが、被告側が不服を申し立てた。造園業者との正式契約がなく、原告の責任も問われ、最終的に双方が補修費を負担することで決着した。

事例3 斜面上の高擁壁が大雨で崩壊したが、鋼管杭を使用していたので建物は崩れなかった事例である。擁壁の基礎地盤処理が不十分であったことが崩壊要因である。敷地の安全性に疑問がある場合、杭補強等の安全設計や保険等の利用で救われることもある。

事件を未然に防ぐための留意すべき事項として、建築主はハザードマップや擁壁の点検等で敷地の危険性を知ること、安全設計や保険等で危険を担保すること、敷地が危険な場合は擁壁の崩壊等で所有者責任（民法717条）や宅造法21条等で訴えられる側になることもある。

設計者は今昔マップ等で地歴を把握し、SWS試験の限界を知り的確な地盤調査に基づく設計を行うことが重要である。既存不適格や斜面上、増し積みなど不適格な工法でないか、「わが家の宅地チェックポイント」などの国交省の資料も参考にするとよい。地形や土地利用履歴は公開情報から探ることができる。

4. 事例紹介：その2 リフォーム工事に関する紛争事例

南 勝喜（NAM 設計研究所 代表）



建築基準法には「リフォーム工事」という文言はないが、現状のリフォーム工事は建築確認申請の必要がなくもっぱら古くなった建物を美装、改善、改修、改装、修繕、模様替え等を行う工事の総称として「リフォーム工事」の名称が定着した。

トラブルの原因についての複数紹介があったが、中でもリフォーム工事の多くは確認申請等の申請や届け出を必要としない工事が多く現存する建物の設計図面の情報が乏しい事に加え建築設計者、監理者の関与がなく適正な判断ができない場合が多い。

「リフォーム工事」に関する事例2件は大阪地裁に於いて和解成立した事件で、担当裁判官の了解のもと、特定を排除した上で情報提供いただいた。

事例（1）某市役所が発注した建物の改修工事を巡る紛争事例

事例（2）ガソリンスタンドの改修工事を巡る紛争事例

4. 事例紹介：その3 住宅現場の雨漏り事故から学ぶ

玉水新吾（「ドクター住まい」代表）



雨漏りには4条件（雨量・風向き・風速・継続時間）がある。雨漏りには台風が吹き上げる雨が最悪の条件である。1次防水と2次防水のセットで考えてほしい。外から見えるものが1次防水、外から見えない部分が2

次防水で、1次防水を抜けて若干入ってくる雨水を2次防水で排出

することにより雨漏りを防止できる。建築では完全に雨を入れないことは難しい、若干入った雨水を2次防水で排出すれば雨漏りしない。

通常、材料に問題があることは少なく、施工に問題がある場合が多い。散水試験をすると2次防水のアスファルトルーフィングの上で水が流れる様子がわかる。悪魔の3仕様として、軒の出なし、外壁通気層無し、陸屋根があげられる。散水試験の浸入口ポイントは屋根と壁等のジョイント部分である。散水試験で浸入口と浸出口を見つければ雨漏り現象を立証できるが、雨漏りしないことを証明することは「悪魔の証明」になり不可能である。

雨漏りの事故例を紹介する。外壁では隙間のない横胴縁で水が流れず雨漏りした事例がある。通気胴縁を採用すべきである。古い家の屋根では、2次防水がトントン（こけら板葺き）で、入母屋部分に散水すると漏れた。トントんに水が滞留すると毛細管現象で浸入する。外壁のラスカット材は、昔は合板+防水+モルタルだったので、防水を突き付ける部分で漏れていた。今は防水材を重ねて通気層をとっている。建物の動きに追随する2次防水の重なりが必要である。またラスカット材に樋の受金物の釘を打って雨漏りしている事例もある。屋上ドレン周りに水を滞留させると漏れる事例も多い。RC建物はスラブに水を溜めてから4時間して水が漏れてきた。RC建物は立証に時間がかかる。エフロレッセンス（白華現象）は雨漏りの痕跡である。通気口をシーリングして塞いでしまったことやカラーバスの上下をシーリングするなど通気口を閉鎖してしまい雨水が滞留して雨漏りする事例もある。またソーラーパネルの取付け金物で防水シートに穴をあけてしまう事例もある。

4. 特別講演「時機を捉えた建築紛争への専門家関与～事例を通して～」 鈴木雅久（大阪地方裁判所第10民事部判事）



訴訟は紛争解決の一つの手段に過ぎず、解決手段の選択は私人に委ねられている。紛争の解決方法には①当事者間の直接交渉、②仲介者を交えた話し合い、③ADR（裁判外紛争解決手続）など

裁判以外の方法も多く、④裁判所で訴訟となった場合も、建築瑕疵損害賠償事件については、裁判所が白黒定める判決で終わる事件は3割以下で、和解等となる事案が大半となっている。

原告側からの訴状→被告側からの答弁→争点証拠の整理→集中証拠調べ→弁論終結→裁判官が最終的に判決を言い渡すという裁判の流れの中で、裁判官が和解を勧告するほか、適時、専門委員として建築士に関与を依頼したり、調停手続に付して建築士調停委員に関与を依頼する。訴訟における専門家の関与としては、上記のほか、当事者に協力する「協力建築士」としての関与、証拠調べにおける「鑑定人」としての関与がある。最近は「鑑定」の件数は減り、専門的知見を核とした調停での話し合いで終結するケースが増えてきている。

こうした話し合いでは手続的コンセンサスの形式が重要であり、裁判所関与前から実施されている専門家による紛争解決でも御留意いただきたい。迅速が求められる時代の裁判には充実した争点整理と適時の専門家関与が重要である。



講演風景

5. 質疑応答

質疑：意見書はどれくらいの割合で出されているのか？意見書の寄与度は？他の民事部からの相談があるか？

回答：意見書提出の割合に関する統計はとっていないが、多くのケースで提出されている。寄与度については、個々の事案で異なるため、一概にいけない。個別事件について、他部からの相談はない。

質疑：建築無料相談をやっている。だんだん増えてきて年100件くらい対応している。紛争がおこらないのがよいので、宅建業者はインスペクションをなかなか行っていない。いかがか？

回答：中古住宅を買って、転売したら、建物が傾斜していて訴えられた人がいる。売主は売買に不利になる情報は出しながらないが、出来るだけ心配事は開示しておくべきと思っている。しかし、敷地や建物の不備を売主が全て把握しているわけでもない。筆者も購入した土地に産廃が混入しており、建物が不同沈下した。売却時にはそれらの調査情報は全て開示したが、売主側は隠れた瑕疵まで把握できないのが現状である。開示情報の厳密な仕組み作りはこれからの課題と思う。

質疑：地盤専門で50代から70代まで専門委員としてかかわった。専門家として地盤のわからない一級建築士が出てくることが多く解決につながっていない事例も多い。地盤の係争はお金がかかるので地盤の専門家を入れるべきだ。

回答：地盤の専門家は少なく、専門委員として適任者を得るのは難しい。地道に適任の専門委員を獲得することに努めるほかない。

6. まとめ：西 邦弘（(株)キンキ総合設計代表取締役）



本日のフォーラムについて基調講演から質疑応答までを振り返り、要点をまとめて説明された。今回のフォーラムは近畿地域における建築紛争の現状と課題をテーマに則った報告であった。「大阪地方裁判所第10民事部（建築・調停部）における建築関係訴訟の審理の取組」の現状説明後に、フォーラムの主旨説明に合わ

せた事例報告が3件あった。この事例報告は裁判所の専門委員や調停委員経験者であることから、事例報告の中でまさに、建築紛争を未然に防止する方策を取り入れられていた。その後、特別講演として「時機を捉えた建築紛争への専門家関与」について、判事の事例を通して、紛争解決に関与される専門家の重要性と、関与の時期や立場に応じた留意点などご説明頂いた。以上の講演の後、質疑応答として活発な議論がなされた。今回の講演では会議会員の交流のみでなく、広く一般市民の方々にも建築紛争被害を避けるための有意義な情報提供の場として時間を共有することができたと思う。

閉会挨拶 井上勝夫

（司法支援建築会議普及・交流部会長／日本大学名誉教授）



学術的知見や技術的知見など発表いただき有意義であった、参加者が78名、発表者も入ると90名の多くの方に参加いただいた。今年と来年の計画を報告する。12月12日の13時～17時火災に関する建築の課題

について講演会を行う。来年度のフォーラムは、関東支部普及交流部会で、超高層建築物と建築紛争という形で行う予定である。ぜひご参加いただき、意見を出していただきたい。駿河台地区で行う。オンラインも可能である。

以上