

紛争要因分析

櫻井一弥（東北大学）

1) 紛争の要因に関する分類

建築関連の紛争は、建物に瑕疵があった、注文者が工事代金を支払わないなど、多岐に渡る直接的な原因によって引き起こされる。ここでは、そうした具体的・物理的な原因について洗い出すのではなく、それらの背後にある、責任の所在を特定するための概念的な枠組みについて、論理的に整理を試みる。

1) -1. 米国における Forensic Engineering の観点から見た紛争の要因

建築関連の紛争で重要となるのは、瑕疵に関する紛争に限って見た場合、その瑕疵を誰がどのように判定するのかということである。紛争処理の先進国である米国では、建築物の瑕疵発生原因や瑕疵責任を特定するための技術・学問分野として Forensic Engineering（ここでは司法工学と訳す。伊藤邦明東北大学名誉教授による。参考：forensic medicine →法医学）が確立されており、またこうした技術を持った技術者—Forensic Engineer が多く存在する。

Forensic Engineer は、建築関係紛争における原告、被告それぞれの弁護を技術的にサポートするという立場に立つほか、調停などの場合は第三者的な立場から、それぞれの Forensic Engineer が主張する内容の妥当性を調査し、判定を行うものである。

コロンビア大学客員教授で、司法工学の権威である Robert T. Ratay 氏によってまとめられた大著「Forensic Structural Engineering Handbook」(Robert T. Ratay, The McGraw-Hill Companies, 2000) には、司法工学による瑕疵判定の技術的内容が事細かに解説されているが、その中で瑕疵発生原因に関する興味深い分析がなされている。

破壊の技術的原因と手続き上の原因

司法工学エンジニアは、破壊でも 2 タイプある原因の決定を求められるだろう。技術的な原因とは破壊の物理的な直接原因のことである。(引張ロッドの箱型の梁は破裂した。屋根は積雪によって 150%もの荷重を受け崩壊した。) しばしば、複数の問題が絡み合って破壊を招く。そして様々な構造的破壊から相対的關係性を見つけることが大切である。(中略)

手続き上の原因とは、人の過誤、連絡の不十分さ又は技術的原因に繋がる破壊に係る、デザイン・構造・管理上のミスなどといったものである。技術的原因を生み出す破壊に対する責任は、それらの過失にある。(引張ロッドの箱型の梁の溶接はデザインの要求にあっていなかった。構造技師はデザインにおいて、雪の荷重効果を無視した。)

手続き上の原因を見つけるのは難しい場合が多いが、しかし調査において、特に破壊から何を学んだかを見定めるために重要である。破壊の90%が技術的な過失でなく、手続き上の誤りによるものだと分かってきている。(日本語訳：伊藤邦明東北大学名誉教授／村井弘道氏)

上記の分析は、あくまでも建築関連紛争のうち瑕疵に関連するものに限ってなされたものであるが、調停に多く見られるその他の紛争についても参考となる知見を含んでいるものである。

1) -2. 紛争要因の分類

上記の分析や、建築関連紛争の例などを参考にすると、紛争の要因は以下の3つに大別することができると思われる。

- a) 倫理的要因
- b) 技術的要因
- c) 手続き的要因

以下、これらについて詳しく述べる。

a) 倫理的要因

倫理的要因とは、設計者や施工者の故意が原因となって瑕疵が発生するような場合や、明らかにだまそうとして設計・工事が行われるようなケースである。本来技術者としての倫理観から考えればあってはならないものであるが、実際には、こうしたケースがいくつか報告されている。

ここで言う故意とは、仕事の目的物の不良について、認識・認容していながら物件の引渡を終えたもののことである。そのほか、設計者や施工者として当然行うべき内容について行っていないような場合も、重大な過失として、倫理的要因に含まれるものと考えられる。

<注文者に起因するもの>

工事代金を支払うつもりがないまま工事を施工させ、後に施工者と紛争になるようなケースである。

<設計者に起因するもの>

法規違反、仕様書違反、契約書違反などを認識しながら注文者に告げず、そのまま施工し、引渡後に不具合が発覚して紛争になるようなケースである。

<監理者に起因するもの>

施工が設計図書通りになされていないことを認識しながら、注文者や設計者にその旨を告げず、引渡後に不具合が発覚して紛争になるようなケースである。

<施工者に起因するもの>

設計図書に記載されている内容と異なった施工を実施し、かつ注文者や設計者にその旨を告げず、引渡後に不具合が発覚して紛争になるようなケースである。

b) 技術的要因

設計者、監理者、施工者のそれぞれについて、技術力が不足しているために瑕疵が発生し、紛争となるケースが報告されている。民間の建築工事においては、注文者は基本的に技術的な素養を持ち合わせていないので、注文者の技術力不足が問題となることは原則的にないと考えてよい。

技術的要因による不具合の責任は設計者や監理者、あるいは施工者という専門家に対して問われるものであり、それらの専門家は、技術的素養のない注文者に分かりやすく説明する義務を有する。

<設計者に起因するもの>

雨仕舞いに関するディテールの詰めの甘さから雨漏りが発生する、構造耐力が不足しているなど、設計図書を作成するに当たり設計者の技術力が不足しているために、物件の引渡後に瑕疵が発覚し、紛争となるようなケースである。設計図書のとおり施工しているにも関わらず瑕疵が発覚するような場合は、こうしたタイプの要因が考えられる。

<監理者に起因するもの>

物件が設計図書のとおり施工されていないにも関わらず、それを見逃してしまい、物件の引渡後に瑕疵が発生して紛争となるようなケースである。

ただし、施工段階で発生した不具合に対して、それを見逃してしまったからすぐに監理者の責任であると考えべきではない。大森は、その著書「建築工事の瑕疵責任入門（大森文彦、発行大成出版社、2002）」の中で、司法的な観点から監理者の責任について以下のように述べている。

その場合の確認は、合理的な方法によって確認すれば足りると考えるべきであり、その責任の有無は、こうした合理的方法による確認がなされたか否かという観点から判断されるものであって、施工上の瑕疵が存在すれば直ちに工事監理者の責任になるというものではないことに注意を要する。

したがって、監理者の技術力不足が問題となるのは、施工中の建築物のどの部分を確認すれば全体の品質がある程度推測できるか、その確認部分の選定に誤りがある場合などであると考えられる。

<施工者に起因するもの>

瑕疵が発生して紛争となる技術的要因のうち、最も多いものがこのケースである。設計図書のとおり施工できない場合や、設計図書通りに施工はしたが、その品質が劣っている場合などがこのケースに当たる。

c) 手続き的要因

大きくは、業務の実施に付随する手続きと、施工される建築物の内容について確認する手続きに大別することができる。前者は、設計・監理報酬や追加工事代金などの契約内容について、注文者等と十分な確認をしないまま業務を実施したために、代金を払う払わないで紛争になるようなケースである。後者は、注文者と設計者の間でのコミュニケーション、設計者と施工者の間でのコミュニケーションなどがうまくいかなかったために、建築物の仕様や出来栄が注文者の意図通りに出来上がっておらず、完成してから「こんなはずではなかった」という注文者の主張のもとに紛争となるようなケースである。

上記のいずれのケースにおいても、民間の建築工事においては、注文者は建築工事に関する業務の進み方などを知らない場合がほとんどであるため、ここで述べる手続き的要因は、専門家である設計者、監理者、施工者に起因するものだと考えることができる。

<設計者に起因するもの>

注文者に設計図書の内容を十分に理解させないまま工事を進め、工事が完了してから意図通りに仕上がっていないとして紛争になるようなケースである。

民間の建築工事の場合、注文者は技術的な知識を持ち合わせていないため、要求に曖昧な点が多く、また複数の要求相互に矛盾や非現実性を孕んでいることがある。設計者はそれらの要求を技術的に折り合いの付くところで総合化し、設計図書としてまとめるわけであるが、その過程において、建築士法で規定されてい

るように、設計内容を適切に説明するよう努力する必要がある。

建築士は、設計を行う場合においては、設計の委託者に対し、設計の内容に関して適切な説明を行うように努めなければならない。

(建築士法第 18 条第 3 項)

他に報告されている例としては、高層マンションを建設する際に、近隣住民に十分な説明のないまま工事を開始し、近隣住民と紛争になるようなケースがある。これは、設計段階での手続きを十分に行わなかったために発生した紛争であると考えられる。

また、設計者に起因する特有のケースとして、設計報酬に関する契約を注文者と確認しないまま設計業務を行い、後で設計報酬を請求した際に紛争となるようなものがある。これは、設計という業務が施工に付随したサービスと見なされていることが多いことから発生するものであるため、設計者は業務の開始に当たって、報酬の額や支払い条件について注文者と確実な契約を結ぶ必要がある。

<監理者に起因するもの>

建築工事の場合、現場が進んでから随所に変更が生じることがしばしばある。監理者は、それらの変更を注文者や設計者に確認しながら業務を進める必要があるが、そうした手続きを怠ったために後で紛争が発生するようなケースが考えられる。特に、設計・監理での業務契約ではなく、設計者と監理者が別人格である場合には、こうしたケースが発生するケースが多いと考えられる。

<施工者に起因するもの>

追加工事に対する契約内容を十分に確認しないまま建物を引渡し、後に注文者とその請求金額をめぐる紛争になる、というようなケースがこの場合の典型例である。

その他、注文者が建物の仕様（グレードや色彩、材料など）を変更する指示を施工者に出したにも関わらず、その伝達が不十分であったがゆえに施工者が指示通りに施工しなかったケースなどが考えられる。

1) -3. 調停実績報告に見る要因別構成比

実際の紛争では、前項で述べた要因が複雑に絡み合っているものがほとんどであるが、ここでは、紛争要因を論理的に把握しやすくするため、これまでに報告された調停実績を、上記3つの要因のうち最も比重が大きいものに属することとして分類した。

以下は、その構成比である。

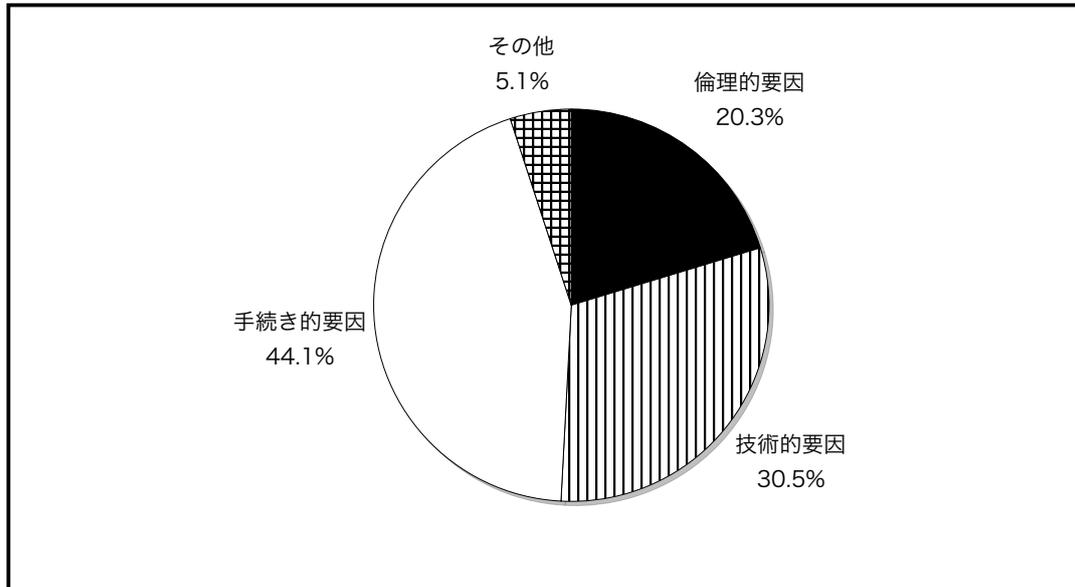


Fig.01 調停実績報告書の要因別構成比

調停の場合、必ずしも建物の瑕疵を伴った技術的な判断が要される案件が多いわけではないため、技術的要因は30.5%とそれほど多くない。

あくまでも今回の調停報告結果についてであるが、契約の有無や追加工事費用の確認に関わる手続きの要因が44.1%を占め、最も多い結果となっている。

また、本来あってはならないはずの倫理的要因が20.3%と比較的多く報告されているのも今回の調停報告結果の特徴であったと言える。

その他という項目が5.1%、案件数で59件中3件報告されているが、これは紛争の要因がどこにあるか、その責任の所在から上記の3つの要因に分類できないものである。例えば、老朽化した建物の明け渡しに関する紛争で、家主は建物を取り壊したいために雨漏りを直さないが、借り手は借り続けたいと考えているために自費で雨漏りを修繕し、その修繕費用を巡って争いとなっているようなケースである。こうしたケースは、お互いの利害のみが対立し、誰の責任で紛争となったか、という分類とは別の次元のものである。

2) 紛争要因別の調停実績報告事例

ここでは、調停実績として報告のあった事例の中から、前節における要因別に代表的な事例を紹介する。

a) 倫理的要因による紛争の事例

1.	事件項目名	請負代金請求事件	
2.	件名	建売り住宅の施工契約	
3.	事件当事者	X (申立人、原告)	施工者 (後に倒産)、破産管財人
		Y (相手方、被告)	注文者
4.	建物の種別	戸建住宅	
5.	建物の構造		
6.	工事の形態	新築	
7.	紛争の態様	瑕疵の存否・補修方法及び補修費用	
8.	不具合の部位	その他	
9.	不具合の事象	その他	
10.	不具合の原因	施工	
11.	専門分野	施工	
12.	事件概要の補足	Yは、分譲住宅19戸の施工を約3億円でXに依頼したが、約2億円が未払いとなり、施工者Xは倒産、破産管財人による未払い金の請求。	
13.	瑕疵等の主張と反論	申立人の主張	
		相手方の主張	建物の各所に不具合があり、未払い分が修理費に必要との主張。
14.	調停結果	約9,000万円の支払いで調停成立。	
15.	建築専門調停委員としての所感	注文者が、住宅のプロ的立場にありながら、自己の責任を全て施工者に転嫁している様などころがあった。全く施工者に責任がないとは言い切れないが、本件は支払いをひき延ばしにしようとしたように思える。	

b) 技術的要因による紛争の事例

1.	事件項目名	損害賠償請求事件	
2.	件名	建売住宅の構造欠陥に対する補償請求	
3.	事件当事者	X（申立人、原告）	買主（居住者）
		Y（相手方、被告）	建売業者
4.	建物の種別	戸建住宅	
5.	建物の構造	鉄骨造（ALC、その他）	
6.	工事の形態	新築	
7.	紛争の態様	瑕疵の存否・補修方法及び補修費用	
8.	不具合の部位	柱・梁、その他	
9.	不具合の事象	構造上の安全性欠如、その他	
10.	不具合の原因	施工	
11.	専門分野	構造	
12.	事件概要の補足	X → Y：階段手摺の脱落による住人の負傷の賠償請求。約 50 万円で調停成立（以前の調停）。 X → Y：その後、更に建具の不具合、道路交通等による振動障害等のため、建物の買戻し請求。建物瑕疵に対する解決金の請求。	
13.	瑕疵等の主張と反論	申立人の主張	鉄骨柱仕口溶接部に超音波探傷試験を実施。その結果、検査箇所約 7 割程度が不合格。
		相手方の主張	根本的な構造欠陥ではないと主張。
14.	調停結果	約 400 万円で調停成立。	
15.	建築専門調停委員としての所感	特になし	

c) 手続き的要因による紛争の事例

1.	事件項目名	設計監理料請求事件	
2.	件名	美容院の設計料請求事件	
3.	事件当事者	X (申立人、原告)	施工者 (外注事務所を使って設計を行った)
		Y (相手方、被告)	注文者
4.	建物の種別	商業施設	
5.	建物の構造		
6.	工事の形態	新築	
7.	紛争の態様	契約の存否・内容	
8.	不具合の部位		
9.	不具合の事象		
10.	不具合の原因		
11.	専門分野	意匠	
12.	事件概要の補足	設計施工で受注しようとした建設会社が失注し、設計料の支払を求めた事件。XとYは長年の友人であったが、Xは雑談でYの話聞き、自発的に設計を進めた。確認申請を取得したが金額が予算を超え、数度の設計変更を行ったが希望額まで下がらず、別の業者に発注することになった。そこで、設計料の請求になったが、Yには設計を依頼したという気持ちがなく、Xの親切か無償の営業行為程度の認識であり、設計料の請求に応じない。	
13.	瑕疵等の主張と反論	申立人の主張	設計内容に希望を述べ、予算を提示し、設計変更の打合せに参加し、確認申請の書類を受け取っている。
		相手方の主張	YがXに設計を頼んだという証拠がない。当然、設計契約を取り交わしていない。確認申請に設計者への委任状が添付されていたが、これは代印であった。
14.	調停結果	X側は約200万円で折合うと意思表示、Y側は約140万円までなら支払うと意思表示。調停が成立するかと思ったが、これ以上の進展がなく不調となる。	
15.	建築専門調停委員としての所感	考えさせられてしまう事件であった。日本の実情は、設計契約を結んでから、設計に入るという常識的な業務の進め方になっていない。確認申請の建築主からの委任状に設計事務所が代印を押すケースも見られる。設計や見積りが無償の営業行為と考えられているのも望ましいことではないが、事実である。	

参考文献：

- 日本建築学会「建築士のためのテキスト 戸建住宅を巡る建築紛争」2006.7
- 伊藤邦明：Forensic Engineering（司法工学）のすすめ、「不祥事を多発する建築供給システムと建築技術者の責任」日本建築学会大会（近畿）倫理委員会研究懇談会、2005.9
- 伊藤邦明：新しい教育・職能領域としてのフォレンジック・デザインの機能と日本におけるその実現可能性、「グローバル化時代に通用する建築教育の条件を考える -6年制教育プログラムと倫理教育の要件」、日本建築学会大会（北海道）建築教育部門研究懇談会、2004.8
- Robert T. Ratay「Forensic Structural Engineering Handbook」The McGraw-Hill Companies, 2000
- 大森文彦「建築工事の瑕疵責任入門」大成出版社、2002