

鑑定実績報告書の概要（平成17年3月までのアンケート回答分析結果）

川上正倫(101design)

諸藤弘之(スターツCAM(株))

1) はじめに

建築紛争では争点に関する一般解に照らすことが難しく、裁判官が判決を下す材料として建築専門家による「鑑定」が必要な場合がある。大量生産を前提とする工業製品と異にする一品生産という建築の製造プロセスも問題解決の難解さを誘因している。それ故、「鑑定」そのものの性質も工業製品のそれとは異なりかなりそれぞれの事件に個別の判断を必要としている。極めて深い建築的な知見を必要とし、その鑑定の結果を示す「鑑定書」を作成する鑑定人の労力も甚大である。鑑定書が数百ページに及ぶ例も珍しくない。しかしながら、いくら個別事例が多いとはいえ、技術的に判断が困難な箇所を取り扱っているため、個々で払われている労力に関する情報の収集と蓄積が建築紛争の予防のために大きく貢献することは明白である。日本建築学会司法支援建築会議調査部会では、このような鑑定書作成の過程で得られた知見を基に建築紛争の建築技術へのフィードバックを目的として、司法から鑑定人の推薦依頼があるごとに「鑑定実績報告書」として建築紛争の概要や鑑定人の所感などの提出を求めている。本調査ではこの鑑定実績報告書の記述から得られた建築紛争の概要を取りまとめ、統計的データとして報告する。なお、参考として東京地方裁判所22部が審理を行った事例(平成13年～平成15年)について分析を行った筆者らの既往研究(註)の結果と比較し、考察した。

2) 調査概要

本調査では鑑定書の作成に携わった登録会員全に郵送によるアンケート形式の事例調査を行った。平成17年3月までに返信があった有効回答数は全28件であった。(アンケート項目については調停実績報告書での質問項目に準じている。)

3) 当事者の関係

建築紛争の当事者の関係を見ると施主(注文者)と施工者との間の紛争がもっとも多く、およそ半数の48.1%を占めている。そのうち、施主が施工者の瑕疵を主張し、請負代金を支払わないのに対して、施工が代金の支払を求める争いがほとんどを占めている(図1)。これらは反訴が行われている場合も多く、当事者の複雑な関係が浮き彫りになっている。

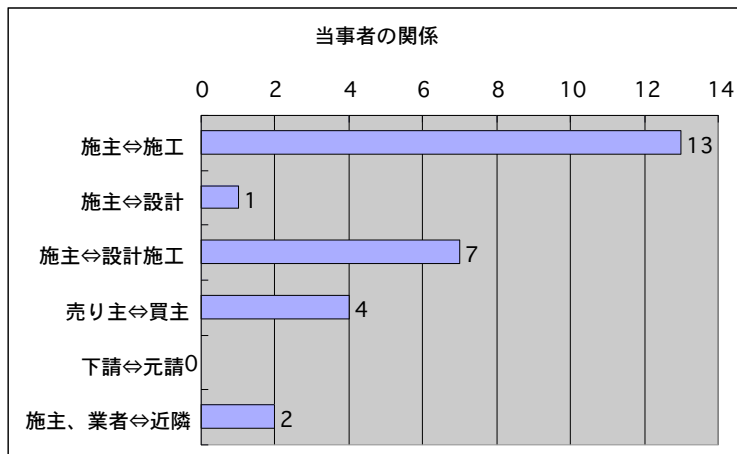


図1 当事者の関係

また、鑑定事例においては下請元請間の争いが全くないことが特徴に挙げられる。既往研究において建築関係訴訟全般を見た際には全体の約2割が下請元請間の争いであった。鑑定を必要とするような紛争は、技術的な争点を根拠としているが故、金銭の支払の有無が争点の中心となる下請元請間の争いは性質を異にするからであると考えられる。

また、特徴的な事例として保険会社が施工会社に漏水の瑕疵を主張する事例があった。これは保険会社が店舗内で付保されていた設備機器について、所有者に対し漏水による故障の保険金を支払った件で、漏水の原因が施工瑕疵によるものであるとして施工会社に保険金の求償を求めている事例である。直接的に請負契約等を結んでいない関係においても責任を問われる可能性のある事例として注目すべきである。

4) 事件項目名

損害賠償請求事件が最も多く67.6%と過半を占め(図2)、調停実績報告書の取りまとめと比較しても十分に多いといえる。これは鑑定が必要となるような技術的見解の必要な事件は瑕疵及びその補修費用を争うことと成るためである。

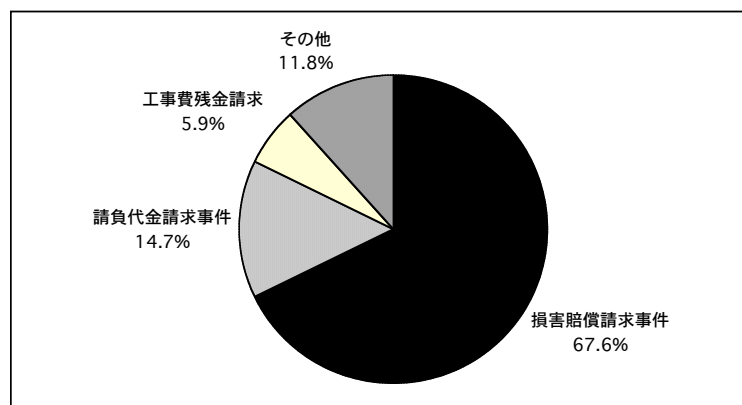


図2 事件項目名

5) 建築種別

施主と施工者間の紛争が多い事と関連してか、戸建住宅を巡る紛争が最も多い。これは既往研究と比較しても1.5倍近い割合（本調査62%、既往研究38.5%）を占める。集合住宅に関しては、住宅単独での紛争は少ないが、店舗や事務所などとの複合に絡んで、紛争が発生しやすくなる傾向にある（図3）。

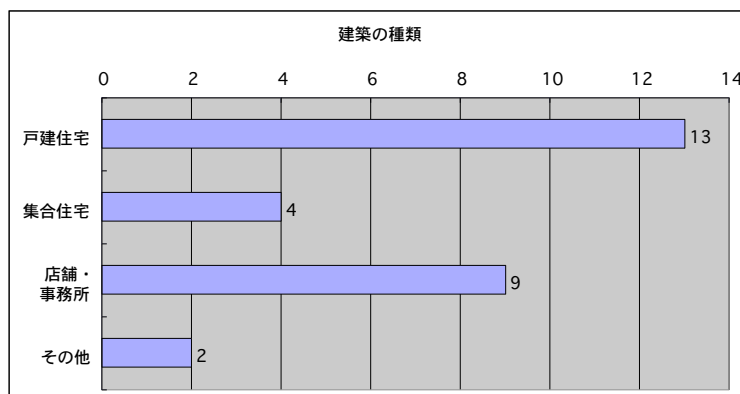


図3 建築の種類

6) 当事者の負担

一般に建築紛争は争いの金額の大きさや審理期間の長さにおいて、当事者の負担が非常に大きいことが知られている。本調査では28件と事例が少なく、具体的な争いの金額や審理期間については明示されていないものも多く、一概に比較はできないが、代金請求額の平均は約1億5,100万円（報告書記載の数値をもとに平均値を算出）であった。

「代金請求に対する調停が成立しなかったため、施工者が提訴したことに対し、発注者が10倍以上の損害賠償を請求して反訴した」といった事例もある。既往研究では代金請求額は2,320万円、平均審理期間は1年4ヶ月（本調査について審理期間は、判決が出ていない、もしくは、鑑定人が把握していない事例がほとんどであるため算出していない）であり、鑑定が必要となる紛争の解決の難しさが一部に現れていることが伺える。

7) 争点の分類

鑑定実績報告書を集積し整理することを目的に、争点を細分化し、分類することを試みた。争点の危険性を段階的に評価し、倒壊の可能性があるなど、大掛かりな補修を要する危険な状態を争点にしているもの（危険）、倒壊などの危険性はないものの使用について不便が生じているもの（不便）、客観的な不便は認められないものの気になる傷や意匠的不具合などの美観損傷を生じているもの（美観損傷）の3段階に分別した（表1）。なお、鑑定事例の件数が少ないので、項目の設定には既往論文を参照している。

表1 争点の分類

危険（倒壊の可能性有り・ 対処が困難・大掛かり）	構造上の安全欠如	構造計算	構造計算の有無・誤り・計画変更・構造計画の妥当性	4	63
			構造不安・安全性の欠如	3	
			偏芯率・剛生率・保有耐力の妥当性	1	
		コンクリート強度	柱脚の配筋ピッチの妥当性	1	
	地盤沈下・傾き	鉄骨	溶接・接合部	2	
		山留め	計画・広さ	0	
			山崩れ・ヒービング・傾斜	0	
		地盤沈下	軟弱か否か	4	
			沈下量・不同沈下の有無	6	
			地盤改良・転圧の瑕疵	4	
			ガラ・廃材の有無	0	
			地下水汲上・空洞化・陥没	0	
			他近隣の工事	3	
			事前調査の有無	0	
			地耐力不足	3	
			圧密・転圧・締固の不足	0	
		杭	杭工事の種類・杭本数	3	
		基礎	軸組みの隙間・連結無し・スペーサー・アンカーボルト緊結	3	
			基礎の形状・寸法・捨てコン・割り栗の有無	5	
			強度・質	1	
	亀裂・ひび割れ	コンクリート	配筋・補強筋・被り厚・露出	4	
			ひび・クラック・亀裂・ジャンカ	5	
		木	たわみ・反り・やせ・緩み	1	
			鍵金具取り付け・緊結・ほぞ噛み合わせ	5	
	耐火・防火		朽腐・腐食	1	
		耐火・防火	耐火被覆被り厚	0	
			防火処理・防火性能・防火素材	0	
		ファイアーダンパ	0		
不便 (倒壊はしないが、不便・ 対処可能)	仕上げ不良・仕様間違い	寸法・形状	その他	1	43
			通路幅奥行きが狭い・実測値違い	0	
			柱太さの実測値違い	2	
			天井高さの実測値違い	1	
			立ち上がり高さ・根入れ深さ・GL位置	0	
		施工精度（加工）	取り合い・納まりの隙間	2	
			接着剤の未使用	0	
			段差	0	
			傾斜・不陸・波打・凸凹	10	
			切断・切欠き・割れ	1	
			露出・仕上げ無し	0	
			固定・締付不足・緩み・釘頭打付	1	
			浮き・揺れ・きしみ・膨れ・歪み	2	
		配置・取付	取り付け位置・高さ・歪み	0	
			配置・配列	0	
		性能・動作	動作不良・開口部の開閉不良	3	
			（設備）性能不足・過剰	1	
			系統不良	0	
			製品違い	0	
	水	水	漏水・雨漏・コーキング・防水・降雨対策	9	
			水溜	0	
			排水勾配不足・流れない・水抜き処理	1	
		湿気	結露	0	
			換気・湿気対策	0	
		音	防音性能	0	
			騒音	1	
			異常音・きしみ音・床鳴り	4	
			振動	0	
		その他	漏電・絶縁性・感電	0	
			断熱材の取付け有無	3	
			防臭対策	0	
			化学物質過敏	1	
美観損傷 (不便でないが、気になる・ 対処は簡単)	色違い	色・素材違い・仕上違い	1	14	
			製品違い		1
			ひび・破れ・亀裂		6
	汚れ	汚れ・傷・粗雑・無駄穴・凹み・塗装剥離	5		
			錆び・腐れ・変色・老朽化		1
			清掃不足		0

8) 鑑定人の所感

鑑定人は原告被告に対して中立的であると同時に高度な知識が必要になる。本調査においても鑑定人としての中立の考え方が難しいとの指摘もあった。この他、鑑定人の意見は今後の建築紛争の予防への貢献を示唆するものが多い。鑑定人から得られた所感の一部を以下に示す。

項目	鑑定人の所感
司法への 意見	私的鑑定人の主張は一般に原告・被告の依頼者寄り（時には攻撃的な調子で）のことが多いが、この間にあって同じ建築士として中立的鑑定とは如何なものか、このあたり建築学会内でも何らかのコンセンサスを望む次第である。
	原告、被告とも、裁判の準備書面としていろいろな報告書や私的鑑定書を出されていますが木を見て森を見ない内容で、本質追求には頭を抱える様な内容のものがありました。本件は建築訴訟と言ひ難い内容で、対応者がほとんど機械系の技術士だったことがその原因と考えます。やはりこのような事故も建築的な細部の分かっていない事による判断の悪さが出たようです。
	鑑定結果がどこに生かされたのか、知りたい。
	一級建築士の能力に差が生じている事を、裁判所にも伝えて欲しい。
	鑑定書の作成は、内容にもよるが、極力理解されやすい鑑定書を作成することが必要であり、調査・とりまとめを含めると、実質3ヶ月程度の期間を希望する。（今回の2ヶ月間は短い感があった。）
	裁判は16年もかかりいかにも長すぎる。調停が入ったのが11年目であることを考えると、早い時期での鑑定・調停が必要ではないか。
瑕疵の基 準・判断の 考え方	床の傾斜 20/1000 を超える環境で生活しなければならない原告の現状を目のあたりにして、長期化を避けた解決策に司法支援会議としての瑕疵の基準を明確にすべきである。基礎クラック幅、床の傾斜角、柱の変形角の数値を具体的に示す必要がある。
	今回の鑑定作業は、予想外の激務を5ヶ月間にわたり続けなければならぬほど判断基準書がなく、膨大な時間を費やした。不具合事象の程度を数値でランク付けをして、瑕疵の有無を判定できる基準書を司法支援会議として早急に編集されることを切望します。
	いわゆる、各種の設計指針や基準の記述の解釈が工事の実状および技術の本質を見失い、間違った方向で争点となっている。
	本件は、擁壁に関する基準・指針の解釈が原因となる紛争ですが、最近の基準・指針では解説が不足し、単なる計算方式に片寄った記載の感がある。コンピュータの入力方法（例、RC基準）より、手計算でも対応可能ないかなる技術者にも考え方の基礎や応用範囲が理解しやすい内容の記述が必要と考える。
情報公開	今後、品確法等の実施に伴い、住宅等の小規模建物の訴訟事件が多くなるものと考えられるが、民事的な判断を迫られることが考えられ、事例等の情報を収集公開されることを期待したい。
建築法	構造安全面の建築確認処理がかなりルーズであったように推測される。
規・確認申 請等	建設はいろいろなパートでそれぞれの専門家職人が携わる。これら一人一人が基準法や仕様を十分に理解している訳ではないので、設計および工事監理者は完成するまで見届ける義務がある。しかしそれだけの時間と報酬を監理者に与えないと、今後も同じような問題が生じるであろう。

説明責任	<p>建売の場合、標準設計は出来ていると思われるが、今回のような造成地に建設するとき、場所により地盤条件が異なるので、デベロッパーは一軒ずつ地業と基礎方式を確認しなければならない。当然各戸で地盤下のコスト差が出てくるので、全体の地盤改良コストを各建物の価格に反映させて販売コストを決めるべきである。</p> <p>宅地造成を行った事業主が盛土造成した地盤に関する情報を建築主・設計者にどの程度詳細に明示したのか不明であり、隠れた瑕疵担保責任も問われて当然であることから、今後これらの情報の開示・伝達方法をルール化して、類似するトラブル発生に歯止めをかける必要を痛感する。</p>
コストと の バランス	<p>弁護士のよりどころに建築基準法の他、学会の規準等を判定の材料としているが、学会規準は目標値のところもあるので、そのまま実行したら現状のコストとバランスしないジレンマがある。今後、品確法とともに、購入者に対して品質とコストの関係を明確に示してあげる必要がある。</p>

9) 考察

鑑定実績が調査対象ということで、建築紛争のうち和解が困難で技術的な解釈を必要とする争点を持つ事例の統計となっている。施工者が被告となる場合で、倒壊の可能性を含む危急性の高いもの、とりわけ基礎や地盤といった建設後では大掛かりな補修を必要としてしまう例では、被告自体が不適切な工事を理解しながらも裁判に進まざるを得ない例も見受けられる。実際に軽微な補修であれば、裁判になることの不利益を考えて調停段階で解決していることが多く、実際に鑑定書に基づいて裁判所の判断を仰ぐのは、金銭的な負担の配分において決着を見出そうとしていると予想される。

また、一般社会（発注者）の基準、建築業界（受注者）の基準、法律の基準によって解釈が異なることが建築紛争の解決を難しくしており、特に発注者側の無知を前提として受注者側が基準の更新を継続的に行っていくことが重要であると考えている。特に問題なのは、設計者あるいは施工者が間違っ積み上げられた経験を修正されることなく技術的に危険な処理を含んでいる可能性があるということである。本調査でも複数の鑑定人の所見においてそのような問題が指摘されている。

一方、鑑定人自体を支える環境整備の必要性も感じられる。多くの鑑定人が自らの鑑定書に基づいてどのような判決が行われたのかを知りたいと希望しているが、鑑定から判決までの審理期間の関係等で鑑定人に判決が伝わらないケースが多い。同様の事例について他の専門家がどのような判断をするのかを参考にしたいなどの要望も挙っている。

今回の調査は、日本建築学会として鑑定実績のデータベース化を検討するために行っているが、登録会員の鑑定人の御厚意によって多くの貴重な回答が得られたと考える。判決結果や争点別の訴額のデータベース化などによって、施主、設計者、施工者の間でリスクが明確になることで、より慎重な契約が進むことが望まれる。

(註) 諸藤弘之・仙田満・山崎純 「東京地方裁判所民事22 部における建築紛争に関する研究」

日本建築学会大会学術講演梗概集2005, F-1, pp. 1367 -1368