



## 最近の建築紛争の動向について

東京地方裁判所民事22部判事 大久保正道

東京地裁では、平成13年4月から、建築関係訴訟事件(以下「建築訴訟」という。)を民事22部で集中的に取り扱ってまいりましたが、その後の事件増に伴い、平成16年1月からは、民事49部との2か部体制となっております。後に述べますように、建築訴訟の処理に際しては、多くの建築専門家のご協力を得ております。日本建築学会には、これら建築専門家のご推薦のみならず、研究会の講師のご推薦などもお願いしており、日頃から本当にお世話になっております。この場をお借りして御礼申し上げます。

さて、東京地裁の建築訴訟の新受件数は、平成14年から平成17年にかけて毎年増加してまいりましたが、平成18年に減少に転じ、平成19年も現時点では昨年並みに止まっております。この原因を特定することは難しいのですが、昨今の景気の回復傾向が影響しているものと推測されます。平成19年6月末現在民事22部に係属している建築訴訟事件(約550件程度)について、若干の分析を試みましたので、以下にご紹介させていただきます。

まず、訴訟提起後の経過年数ですが、全体の10パーセント強の事件が3年以上経過し、このうちの6分の1以上(全事件数との関係では約1.8パーセント)が5年以上経過しております。このように建築訴訟の長期化傾向は依然として続いており、他の専門訴訟と比較しても深刻なものといわざるを得ません。

係属事件を契約類型で分類しますと、建築請負契約に関連するものが約88パーセント、売買契約に関連するものが約8パーセント、その他が約4パーセントであり、建築請負契約に関連する事件が大部分です。なお、その他の事件の大半は、近隣の建築工事によって土地建物などに被害が発生したと主張する者が、当該工事の施主や施工者を相手取って損害賠償を求めるものであり、第三者被害型事件などと呼んでおります。建築請負契約に関連する事件の訴訟態様としては、施主と施工者(設計施工の場合)との争いが約64パーセント、施主と設計者との争いが約11パーセント、施主と設計者及び施工者との争いが約8パーセント、元請と下請との争いが約14パーセント、その他が約3パーセントとなっております。設計施工一括受注の場合の事件が多いのですが、施工者とは別に設計者を依頼した場合でも、それなりに紛争が発生していることが理解できます。

建物の種類では、戸建住宅の事件が約56パーセント、集合住宅の事件が約20パーセント、その他が約24パーセントとなっております。戸建住宅の事件が多いとはいっても、集合住宅の事件も決して少なくないことがわかります。請求金額で見ると、1億円以上が約10パーセント、5千万円以上が約13パーセント、3千万円以上が約18パーセント、1千万円以上が約26パーセント、5百万円以上が約16パーセント、5百万円

未満が約17パーセントとなっております。5千万円以上の高額事件が全体の約4分の1近くにも上っています。このように高額事件が多いのは、集合住宅が増加し、これに関する紛争が増えていることと関連しているものと思われれます。

全体の約7パーセントの事件に専門委員が関与し、4割近い事件が専門家調停に付されています。一昨年4月に民事22部に着任し、既に1年以上執務している私の経験からいえば、平均して10パーセント前後の事件に専門委員が関与しており、専門家調停委員による付調停事件も含めると、事件が終局するまでの間に何らかの形で建築の専門家が関与する事件は、事件全体の80パーセント程度にも上るのではないかと考えられます。その意味で、建築訴訟事件は、各種専門訴訟の中でも、最も専門家関与の割合が高い訴訟類型であると考えられます。

最後になりますが、最近、当事者から依頼を受けた建築専門家が意見書を提出したり、期日に出頭したりするなどして建築訴訟に関与する事例が増えております。もっぱら訴訟案件を取り扱う建築専門家も現れてきているようであり、特定の建築専門家が作成した意見書等が証拠として提出されることもしばしばです。このように一方当事者から依頼を受けた建築専門家が客観的で適正な意見を述べてくれるのであれば、紛争の解決に資することになりますから、まさに専門家としての役割を果たしたことになります。しかし、実際に証拠として提出される意見書等の内容には、かなりのバラツキがあるように感じております。裏付けとなる客観的資料や理論的根拠が存在しないにもかかわらず断定的な意見を述べるなどして、当事者を惑わせ、かえって紛争の解決を困難にしているような事例も見受けられ、何のための専門家なのかと首を傾げたくります。当事者から依頼されて訴訟に登場する建築専門家のレベルを高めることは、今後の建築界の課題のひとつではないかと思われれます。

建築訴訟は、事件処理のために専門的知見が必要とされることから、医療過誤訴訟、行政訴訟、知的財産権訴訟などと並んで複雑困難な訴訟類型とされております。のみならず、訴訟が長期化することが複雑困難の証であるとするれば、建築訴訟が最も複雑困難であると言っても過言ではないほど、他の訴訟類型よりも長期化する傾向にあります。その原因としては、紛争の前提にある建築技術、建築法規、建築業界の慣習などが複雑多岐にわたるため、裁判所がこれを理解し適切な判断を下すのに時間がかかること、素人である施主に対して、専門家である設計者、施工者の側から適切な説明がされないことも多く、そのため、双方の認識に齟齬が生じやすいこと、建築業界に契約社会としての成熟性が乏しいこともあって、合意内容が書面化されないことが多いため合意の存否の判断に困難をきたすこと、人間の生活の拠点であり、その重要な資産でもある建物に関する紛争であるため、訴訟の勝敗がもたらす影響は重大であり、当事者としても感情的になり易く、勝訴したいがために入念な主張立証がなされることが多いこと、などが挙げられます。



住まいづくり支援建築会議運営委員長 服部孝生

住まいづくり支援建築会議(2006年度設置)は、初年度にあたり、各部会は発足以降の本格的な活動に入ったが、住まい支援事業部会と情報事業部会の2部会は、部会の業務の開始のために準備活動を行った。以下、発足の様子、および市民の支援の準備が整った各部会の活動を報告する。なお、住まいづくり支援建築会議の活動は、ウェブによる情報発信に重点を置くことから、サイトのリニューアルを行った。

<http://news-sv.ajj.or.jp/shien/s2a/consul-guidance.html>

(1) 総会(第二回2006年9月6日,第三回2007年10月5日)

「住まいづくりに関する社会状況を常時監視・評価し情報発信するとともに、社会課題について国民と社会が解決を要望する事項に迅速に対応する。具体的な活動事項として、建築主・購入者の住宅・建築への理解と認識向上に資するための基礎的知識を、ホームページや各種出版物の刊行、講演会・シンポジウム・見学会の開催等を通じて発信提供する。一方、これから住宅・建築を建築しあるいは購入しようとしている建築主・購入者が必要とする知識、あるいは建築後に直面している様々な問題等に関する情報を収集・分析し、関連分野の研究活動に反映させる。また、建築主・購入者からの直接的な相談事項について専門的知見を提供するなど、社会ニーズや社会とのチャンネル機能を重視した支援活動を展開する。さらに住まいづくりの関係団体と連携し、建築主・購入者の必要とする情報のネットワークを構築し、広く国民と社会の期待に応える。」(住まいづくり支援建築会議の創設趣旨文から)以上を趣旨に発足した。

● 構成員 学会員のうち住まいづくりに関する専門的な知識を持ち、理事、学術関係委員長、支部長等から推薦のあった者83名(100名余を想定)

● 運営 議長=日本建築学会会長、運営委員会(10~15名)、および部会=支援事業、調査研究および情報事業の3部会で構成、部会は10~15名の専門家で構成

総会にいたるまで、「耐震構造偽装問題」を契機に設置が検討されたことから「住まいづくり支援建築会議」設立記念講演会・シンポジウム「耐震偽装問題の背景と住まいづくり支援建築会議の果たす役割」(2006年7月10日)が行われ、徐々に社会に発信された。第一回総会は、日本建築学会大会関東大会(神奈川大学)で行われ、地方の会員も参加し報告と意見交換が行われ、地方への活動の展開が要請された。その後、本格的な支援活動を行うための研究と準備期間の1年を経て、第二回総会(2007年10月5日)が開催された。当日は、国交省および関連のメディアからも参加者がおり、以下に報告する本格的な活動の開始を宣言した。特に、調査研究部会では、構造偽装事件の背景と考えられる「建築設計事務所の下請け構造」の調査成果が報告された。

(2) 支援事業部会(服部孝生部会長)

支援事業部会の業務は、住まいづくり相談と関連する市民講座の開講である。住まいづくり相談は、多くの会員から市民の社会的な要望に直接応えるということで期待が大きいものであった。その準備として、関連団体の住まいづくり支援活動の様態を聞く「住まい相談準備講座」(のべ3回)を公開で行った。内容は、東京建築士会、(財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター、NPO法人世田谷区まちづくり住宅相談ネットワークなどに講師を依頼し、相談のための窓口づくりのあり方を研究した。また、関連市民講座についても、そ

の全体のフレーム(講座の構成内容)と講師のあり方について研究をしたが、講座内容は現在の住居学の段階では整理しきれていないこと、未整備の段階の内容もあるので、市民のための視点で将来的に住宅関連の技術を体系化することを意識し、当面専門家の存在が確認できる40講座(10月1日~2007年度末まで)を特に住宅産業の専門業界から人材をお借りして、開講することになった。その後は、不足部分を補うような講座を開設し、完成を目指すことにした。

また、窓口相談については、インターネット上で行う建築技術に特化した建築学会独自の相談窓口(住まいネット相談)を開設した(2008年10月~)。相談業務は、多くの期待があったが住づくりに関する専門的職能団体や公共機関が開設する相談窓口があり、その境界の取り方・すみ分けが課題である。そこで住まいづくりの技術問題に限ること、支辨活動にならない領域で、インターネット上の相談窓口とした。相談員は、住まい支援建築会議の会員から相談員のWGを編成し行う計画である。既存の相談窓口と競合しないように有料制である。

(3) 調査研究事業部会(古阪秀三部会長)

耐震構造偽装問題において本質的な課題とした焦点が当たった建築設計事務所における下請けの実態と課題について、調査研究を行った。「健全な設計・生産システムの構築のためにはまず正確に実態を把握しなければならないとの認識から、意匠、構造、設備の各設計の業務内容、分業・契約関係を正確に把握することを当面の中心的な活動として「設計事務所実態調査」を行った結果である。この結果が、設計者の処遇改善、役割分担関係の透明化の第一歩になれば幸いである。」(研究報告まえがきより)

建築設計事務所を幅広く対象とした大規模な調査を実施し、下請けが量的に多量を占めている点、工事監理の内容が必ずしも十分とは言えない実態であることが明らかにされ、第二回総会で会員に報告された。今後、さらに分析を行う予定である。

今後は、調査研究の公開を積極的に行うこととともに、住まいづくりが合理的に行われる社会基盤として期待されるプリーフィングの研究を予定している。設計と工事に関する契約で、契約内容が明確にされないことが多く、今後の生産の中では共通したプリーフィングによって、安心できる契約とそれに基づく生産体制が推進されることを意図している。

(4) 情報事業部会(西川孝夫部会長)

市民に住まいづくりのポイントを啓発する簡便な冊子「新築マンションを選ぶときには」の作成を行い、ホームページで公開を開始した。また住まいづくりをサポートする情報リンクを開設することを推進している。冊子の内容は、住まいの場所を選ぶ、建物性能を見極める、長く住むために、および資金と契約の4項目を見出しにした内容で、完成次第内容を公開発表している。

「資料の特徴は、もし新築マンションを選ぶとしたら、どのような見方で選んでいくと良いかということ、項目ごとに基本に戻って、専門家の立場から解説したところにあります。マンションは高価な買い物ですから、買う前に市販の書物などで勉強したくなります。しかしそのような書物などに書いてある、「このようなマンションは買わないほうがよい」といった「ノウハウ」の、「わけ」を調べることは困難です。そこでこの資料は、その「わけ」を知って選ぶための確かな目を養うことに役立てていただくために、マンションの見方の基本を確かめられるように編集しました。」(前書きより)

## 第7回講演会「建築紛争の現状と課題」 失敗の要因と建築紛争の事例

柿崎委員(司会による開会説明)「講演会は、毎年1回開かれ、3年に1度は関西地区で開催している。講演後の討論会のために休憩時間にアンケート記載をお願いする。」との開会説明があった。

仙田委員長(開会挨拶)「99年4月の日本建築学会と裁判所の懇親会や建築雑誌の「建築と裁判」特集をきっかけとして司法支援建築会議を立ちあげ、建築関係者ならば誰でも巻き込まれる可能性があり、平均3年かかる紛争をできる限り短くするように会議が協力するようになっている。」といった誕生から活動内容の紹介がなされた。また、講演会について「2000年に第一回が行われ、以降毎年開かれており今回は調停、鑑定事例から学ぶことが多いのではないかとということで『失敗の博物館』というコンセプトで開催する。」との開会挨拶があった。

松本部会長(主旨説明)「司法支援建築会議の中にあつて、調査研究部会において現在紛争の予防と迅速な解決に役立つ情報を集めて公開することを行っている。手段としては、会員の調停、鑑定に関する実績を収集し、ウェブ等での公開を行う。よりよい建築のための失敗の博物館と題して今回の講演会を執り行う。ウェブサイト公開に先立ち、守秘義務に関わる情報の加工、情報の活用のしかたについて裁判官を交えて討議したものであり、本格的な公開の前に講演会において成果を発表する。鑑定は正しい判断であるが、調停に関しては自主的な合意に基づくものであるということ为前提としている。会員の皆様には引き続きの情報提供をお願いします。」と研究部会の活動状況ならびに講演会的主旨説明があった。

### ■基調講演

#### 建築紛争の現状と課題

##### これまでの建築関係事件への取り組みを踏まえて

大久保正道判事:裁判所における紛争解決方法として、訴訟と調停の違いについての解説があった。訴訟における地方裁判所と簡易裁判所について、調停における申立事件、付調停事件などの違いについての紛争解決の流れ、ならびに17条決定について概説いただいた。建築関係事件の定義ならびに調停の目的について解説があり、民事訴訟における建築関係訴訟の位置づけの説明があった。医学関係、知的財産権など他の専門訴訟と比較しても最も解決が難しく、その理由としてその専門性と並んで、多数の人間が絡んでおり事案が複雑困難であること、倫理欠如と書面合意の少なさといった建築業界の特殊性、どちらも被害者を気取る感情的対立の起きやすさなどが挙げられた。そして訴訟処理の迅速化のための専門的知見が必要であることが示された。事件の処理状況について資料をもとに説明がなされ、通常訴訟との差が一年で4倍、3年経過後残されているものは建築関係訴訟がほとんどであり、建築関係訴訟の長期ぶりがここにおいても示された。また、調停事件の7割が成立しており、調停不成立でも調停書によって証拠となるということが説明された。調停委員と専門委員の役割の違いについても解説があり、私的鑑定書については、公平としても当事者による依頼による一方的な鑑定であることも多く、専門家の意見として混乱を招く可能性が指摘された。今

後の課題として、裁判所としては、計画審理の実践、調停と専門委員の適正な選択、専門家の安定的確保の必要性、社会全体としてADRの充実、一般意識の改善、保険制度の整備などの必要性が挙げられた。

### 調停・鑑定実績報告書の概要

櫻井委員(調停実績報告書の概要):今回集められた65件の事例についての統計的な分析の報告がなされた。様々な角度から実績を分析し、調停の特徴としてお金で解決する事例の多さが特徴であることが説明された。

諸藤委員(鑑定実績報告書の概要):今回集められた28件の事例についての統計的な分析の報告がなされた。調停実績報告書と同様の分析がなされ、施主と施工者のトラブルの多さなど事件解決の難しさが示された。また、今後のデータベースの活用の提案がなされた。

### 紛争要因分析と紛争予防について

櫻井委員(紛争要因の分析):責任の所在を特定するための概念的な枠組みとして米国におけるForensic Engineeringの観点に照らして論理的整理による説明がなされた。倫理的要因、技術的要因、手続き的要因の3つの要因に大別された。特に手続き的要因において口頭確認が多く、書面化されないゆえにコミュニケーションがうまくいっていない事実が指摘された。全体として技術的というより人為的な要因による事例が多く、この点を意識することが紛争を少なくするポイントではないかとの提言がなされた。要因についての対処法は、研究部会における今後の課題となっている。

矢作委員(倫理的要因と紛争予防について):訴訟類型として、施主が業者を訴えるケースに多い瑕疵主張型、業者が施主を訴えるケースに多い追加変更工事型、途中解約などのケースで多い出来高型、工事被害型、設計料請求型に分類した。瑕疵の定義の説明がされ、瑕疵発生の原因として過失からの不良工事と手抜きによる不正工事の2つがあったとした。経験に基づいた事例紹介と解説があった。倫理的な問題が目立ち、業者の選び方、無理な条件の設定、追加変更における契約不明確さ、などにおいて監理者の責任が重要になるとした。その他、時効について、倫理違反からの裁判調停についての説明があった。

山口委員(紛争予防からみた基規準):不確実性についての発表があった。建物が他の工業生産品と比較して、「生」の素材を多用する、手作業による加工が多い、現場・注文生産品である、伝統的構法を受け継いでいる点を特徴としておりそれらが品質の不安定さやゆらぎを生じさせている。品質の判定が専門家の良識に委ねられていることが多くグレーゾーンが少なくないにも関わらず、規準として数値化され、その数値の持つ意味よりも裁判規範として扱われている。他方で品質の責任についての議論は未だ未成熟であり、消費者の立場がないがしろにされている点が指摘され、有効数字の丸め方などの基準法における数値規定について論じられ、基準は最低限の約束事として適応すべきであるとの考えが示された。そもそも社会制度に落ち度があり、友沢史紀氏(日本大学)によるブリーフ(発注者が設計者にあてる建物の品質や目的を定めた業務文書)をすすめる提案が紹介された。

### ■総合討論会

○石井修二氏(→大久保判事):東京・大阪地裁以外に建築専門がない事情はあるのか?

○大久保判事(返答):地方では専門部を設ける程の事件

数はない。裁判所側で人員の確保が難しい。地方からの鑑定依頼は専門性が薄い。専門家とどのような関係を築くかのノウハウを伝えていく必要がある。

○矢作委員(返答):地方は地方で事情があり、交流会などを通して、情報交換を行っている。東京でも島嶼部では難しいが、どちらかというと和気あいあいとしている。

○仙田委員長(→大久保判事):テキストp.11資料3のチェックリストについて、見積もり、契約書で設計契約者と工事契約者が別の場合、争点整理において契約者の項で分別した方がよいのでは?→検討します。専門性が高い紛争について学会による推薦を行っているが、弁護士についても専門化すべきではないだろうか?→建築紛争中心にやっている弁護士も増えてきている印象をうける。より専門化していくことを希望する。

○山際二郎氏(→櫻井委員):テキストp.22fig.06において不具合の原因の23.7%を「設計」が占めるのに、fig.02で紛争の当事者において「注文者→設計者」がないのは、設計施工一貫のケースであるため「注文者→施工者」に含まれていると考えるべきなのか?→fig.02については、申立てであり、fig.06については、検討後の調停判断となる故に結果に差が出ている。

○石井修二氏(→櫻井委員):設計施工一貫の場合概略的な設計が多いため設計が不具合の原因となることが多いのではないかと?このような場合は分類上どこに入るのか?

→実際に設計施工一貫の場合であっても、司法上は設計者と監理者と施工者は別人格となるので、分類上では別人格として扱っている。

○石井修二氏(意見):設計者から施主への説明不足、監理者不在のケース等、決めていないこと、契約の不充分が問題となることが多い。このように分類によってこない部分の検討をして欲しい。

○矢作委員(返答):設計施工が多いのは確かであるが、司法上その区別は難しい。追加変更型でもめるケースが多く、工事監理者が機能していないことが多い。監理者がしっかりしている場合は紛争が少ないといえる。

○都甲栄充氏:構造スリットの設計・施工の理論と実態をテーマと出来るか?

山口委員(返答):柱がこわれないように壁が先にこわれるように構造スリットをいれることがはやっている。構造計算上の都合であるが雨仕舞、施工が難しくなる。一概には言えないが設計判断とすべき問題である。

○都甲栄充氏:マンションの妻側で多いのではないかと?

○松本部長:スリットの雨仕舞がおかしいと地裁の勉強会において指摘があることは確かであり、検討していくべき問題である。

○松本部長:今後、調停・鑑定実績報告データのウェブ公開についての報告と一般公開に先立つ関係者による意見収集のお願いがあった。

## 平成18年度建築関係事件研究会

開催場所:東京地方裁判所 14階会議室  
開催時間:16時30分~19時

### 第32回「鉄筋コンクリート建物において施工技術上生じる問題点(ジャンカ・コールドジョイント・被り厚さ不足等)とその補修方法」

期日:平成18年6月12日(月)  
講師:柿崎正義(三友エンジニアリング(株)技術顧問)

### 第33回「木造建物の構造と建築基準法上の基準について」

期日:平成18年9月12日(火)  
講師:上杉 啓(元:東洋大学教授)

### 第34回「住宅の地盤の性質と基礎との関係」

期日:平成18年10月25日(水)  
講師:安達俊夫(日本大学教授)

### 第35回「戸建て住宅の設計業務に関する基礎知識と報酬」

期日:平成18年11月30日(木)  
講師:岸 明(岸エンジニアリング代表取締役)

### 第36回「雨漏りの対策と原因(一般住宅・屋根・壁・窓など)」

期日:平成19年1月19日(金)  
講師:松本 洋一(松本洋一建築事務所代表取締役)

### 第37回「元請と下請における請負契約締結から施工代金支払いの実際」

期日:平成19年2月26日(月)  
講師:都甲 栄充(住友不動産都市管理事業本部施設工事部部长補佐)

## 平成19年度建築関係事件研究会

開催場所:東京地方裁判所 14階会議室  
開催時間:16時30分~19時

### 第38回「木造建物における構造上の瑕疵の判断と修補方法について」

期日:平成19年6月8日(金)  
講師:里川 長生(東京地方裁判所専門委員)

### 第39回「長期地耐力と短期地耐力について」

期日:平成19年7月4日(水)  
講師:田中 誠一(株)テクノソール常任顧問)

### 第40回「監理を巡る紛争について」

期日:平成19年9月13日(木)  
講師:峰政 克義((財)住宅総合研究財団専務理事)

### 第41回「遮音性能について」

期日:平成19年10月17日(水)  
講師:矢作 和久(やはぎ一級建築士事務所代表)

【編集】司法支援建築会議運営委員 普及・交流部会  
部会長 柿崎 正義  
委員 宇於崎勝也 関澤勝一 丸山一男 横室隆

【表紙デザイン】桑原 淳司

【発行所】〒108-8414 東京都港区芝 5-26-20  
社団法人 日本建築学会 司法支援建築会議

【発行人】斎藤 公男  
Tel 03-3456-2053 Fax 03-3456-2058  
http://www.aij.or.jp/aijhomej.htm  
E-mail:shiho@aij.or.jp