

調停実績報告書の概要（平成 17 年 3 月までのアンケート回答分析結果）

櫻井一弥（東北大学）

1) 調停実績報告書の蒐集について

日本建築学会司法支援建築会議は、学会の推薦で就任した民事調停委員を対象に、これまで3回の調停実務に関するアンケート調査を実施した。アンケートは以下の項目で構成されている。1～10までが選択式、11以降は記述式である。

1. 事件項目名：設計監理料請求事件、請負代金請求事件、売買代金請求事件、損害賠償請求事件、その他
2. 事件当事者：Xを原告、Yを被告、Zを利害関係人とし、それぞれ注文者、設計者、監理者、施行者、その他より選択
3. 建物の種別：戸建て住宅（注文住宅、建売住宅）、共同住宅・マンション、事務所ビル、商業施設、工場、その他
4. 建物の構造：木造（軸組工法、枠組壁工法）、軽量鉄骨造、鉄骨造（ALC、その他）、鉄筋コンクリート、鉄骨鉄筋コンクリート、その他
5. 工事の形態：新築、増改築（改装を除く）、改装、その他
6. 紛争の態様：瑕疵の存否・補修方法および補修費用、出来高・報酬額の算定、建築工事による近隣建物の被害、契約の存否・内容、その他
7. 不具合の部位：地盤・基礎、柱、外壁、屋根、床、設備など
8. 不具合の事象：地盤沈下、構造上の安全性欠如、亀裂・ひび割れなど
9. 不具合の原因：設計、工事監理、施工、その他
10. 専門分野：意匠、構造、施工、材料、積算、設備、地盤、その他
11. 事件概要の補足：
12. 事件経緯：（契約時から訴えの提起、調停成立（不成立）までを時系列で）
13. 瑕疵等の主張と反論：申立人の主張と相手方の主張
14. 建築専門調停委員として提示した調停案とその根拠：
15. 調停委員会調停案の内容とその根拠：
16. 調停結果：
17. 建築専門調停委員としての所感：

これまでに蒐集された報告書は全 65 件、報告者は 20 余名に上る。そのうち、調停中の報告などを除いて 59 件のデータをデータベースにて公開している。

2) アンケート項目別の分析

蒐集した調停実績報告書の項目のうち、主要なものについてその構成比を以下に示す。

<当事者の関係>

- ・ 注文者（施主）から施工者に対する訴えが全体の 20% を超えている。ほとんどが瑕疵に伴う損害賠償請求である。
- ・ 上記の反対で、施工者から注文者に対する訴えは 18.6%。ほとんどは請負代金の請求である。注文者側は、代金の請求に対して瑕疵を主張し、代金を払おうとしないというケースが多い。
- ・ 近隣住民から施工者に対する訴えは 16.9%。マンション建設に伴う日照障害や騒音等に対するものが多い。
- ・ 特徴的なものとして、マンションを建設するディベロッパー側が、近隣住民の代表者に対して調停を申し込んでいるものがある。近隣住民からの様々な要求に対し、調停という場を利用して、代表者を介して解決しようとしているものであり、調停ならではの案件といえる。
- ・ そのほか注目すべきものとして、構造設計事務所から意匠設計事務所に対する代金請求が 3 件報告されている。

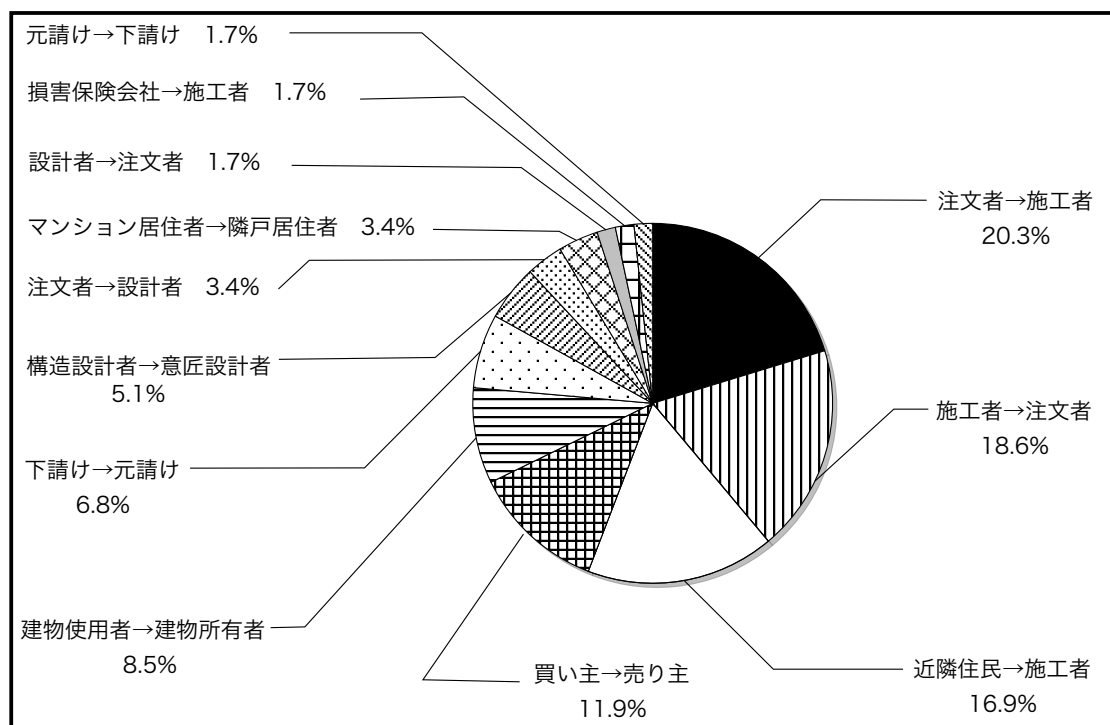


Fig.01 当事者間の関係の構成比

<事件項目名>

- ・ 損害賠償請求事件が全体の 47.5% で最も多い。
- ・ 次に請負代金請求事件 22.0%、設計監理料 8.5% の順。
- ・ 必ずしも金銭で解決できない案件も多く、その他が 22% となっている。
ex. 老朽建物の明け渡しに関する紛争など

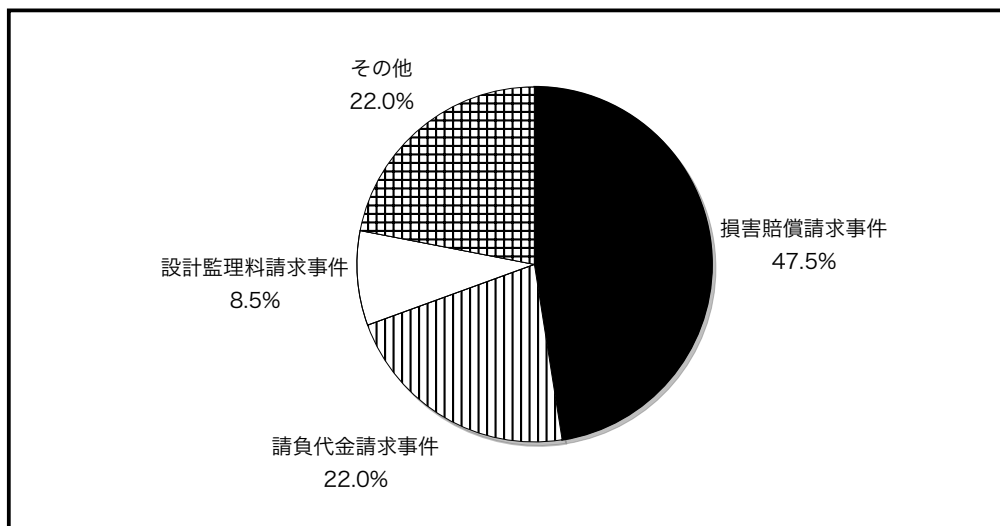


Fig.02 事件項目名の構成比

<建物種別>

- ・ 共同住宅・マンションが 32.2%、戸建住宅が 27.1% で、住宅系が全体の約 6割を占めている。
- ・ 建物種別の記載がないものもあるが、建物種別とは無関係の案件もある。
ex. 構造設計事務所から意匠設計事務所に対する代金請求など

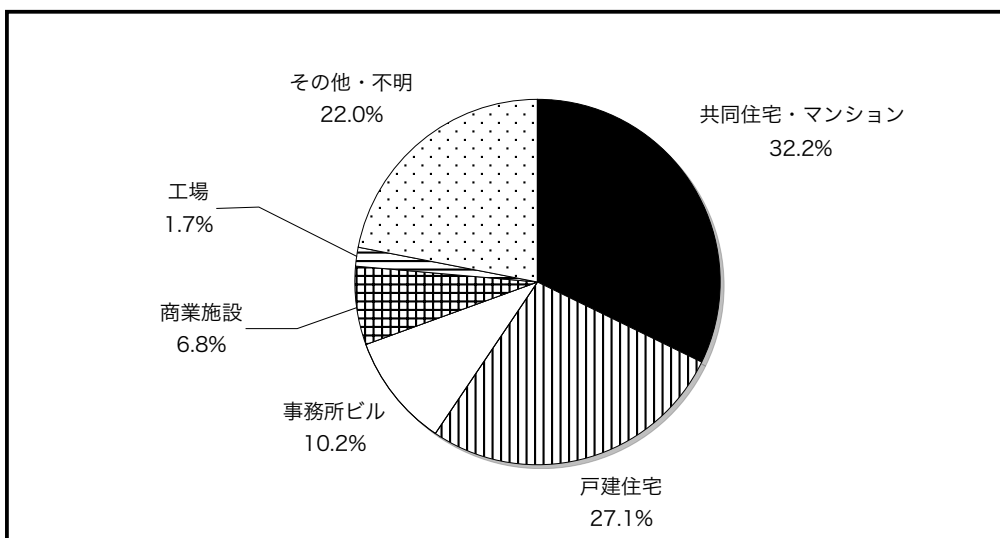


Fig.03 建物種別の構成比

<紛争の態様>

- ・ 瑕疵の存否・補修方法及び補修費用に関する紛争が全体の 42.4%と最も多い。
- ・ ついで契約の存否・内容、建築工事による近隣建物の被害の順となっている。

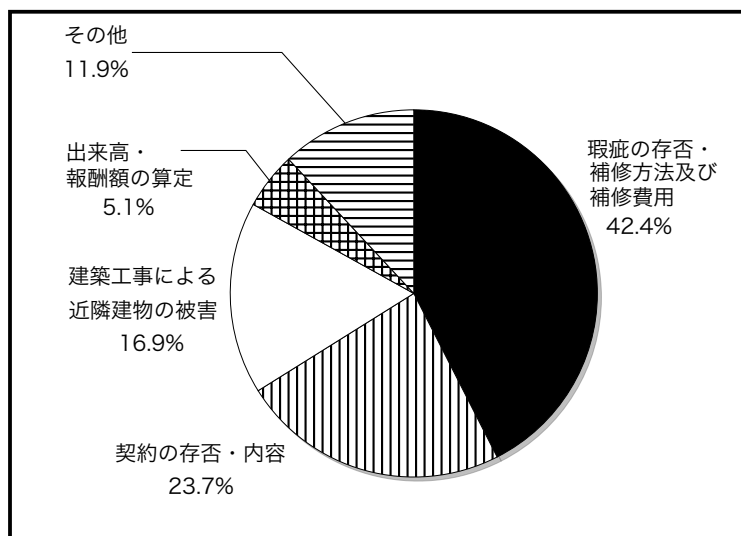


Fig.04 紛争の態様の構成比

<不具合の原因>

- ・ 施工が原因となるトラブルが全体の過半を占め、最も多い。
- ・ 設計が原因となるものは、雨仕舞いが良くないために雨漏りをしたようなケースや、設計段階で近隣の日照に対する影響を過小評価したために、トラブルとなったケースなどがある。

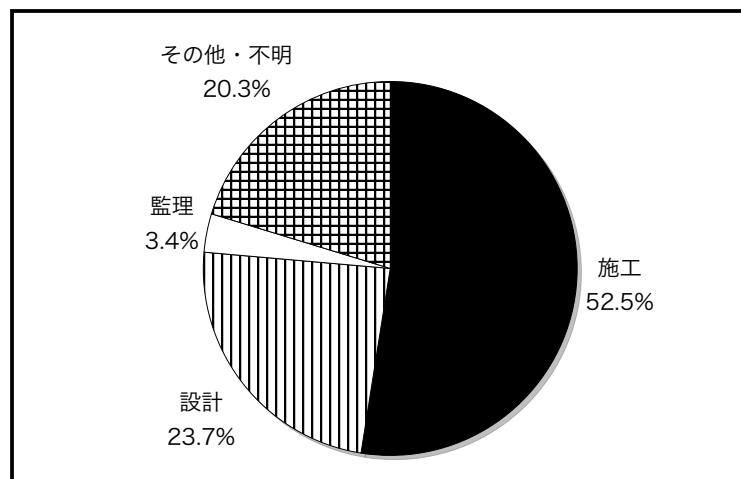


Fig.05 不具合の原因の構成比

3) 所感

- ・ 鑑定とは異なり、必ずしも技術的な判断を必要としない案件が多数ある。
- ・ 金銭的な解決がなじまない案件は、議論が平行線をたどり、不調となる場合が多いように見受けられる。
- ・ 技術的な原因等を 100%追求しなくとも、双方が納得する金額で折り合いがついた時点で決着、となるのが調停の最大の特徴と言える。

参考文献：最高裁判所事務総局「裁判の迅速化に係る検証に関する報告書」平成 17 年 7 月