

第 25 回司法支援建築会議講演会「建築紛争の現状と課題(その 7)」
— 大阪地方裁判所における建築裁判から —

本講演会は、2025 年 11 月 21 日 13:30 ~ 17:30 に大阪市建設
交流会館 8 階グリーンホールにて開催され 63 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)、写真撮影を西博康 (西建築エン
지니어リング相談室) が担当した。

開会挨拶 小坂郁夫 (本会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)



「本日の講演会では司法支援建築会議の活
動について紹介した後、建築訴訟の審理と専
門家の役割について大阪地方裁判所の谷村部
統括判事から説明いただき、最後に大和判事
に IT 化の下での建築訴訟への専門家関与の在
り方について特別講演をしていただく。

事例報告とそれに関連するパネルディスカッションでは、今回は
特に建築保険に着目して司法支援建築会議の会員がかかわった紛争
事例の解説とそれに関連する質疑応答を行い、講演会の開催などで
建築紛争防止や円滑な解決に寄与していくつもりです。」との開会挨拶
があった。

1. 司法支援建築会議の活動 吉野 博 (本会司法支援建築会議運
営委員会委員長/東北大学名誉教授)



まず初めに司法支援建築会議の設立、司法
支援の仕組みと構成と各支部の活動報告に
ついて説明があった。

続いて 2000 年~2024 年の間における司
法支援建築会議から裁判所への推薦人(延べ
人数)の紹介があった。具体的には鑑定人延
べ 140 人、調停委員延べ 1054 人、専門委員延べ 18 人を裁判所へ推
薦し司法支援を行っている。司法支援建築会議では上記のほか
ADR(裁判外紛争解決手続き)に対しても支援活動を行っている。

司法支援建築会議の具体的な活動報告に関してはホームページに
よる調査研究活動を公表しており、刊行物や講演会などによって建
築紛争に対する啓発・紛争予防の普及活動を行っている。

最後に本会会員の若返りのための活動方策、紛争情報分析と紛争
を未然に防ぐための情報とその普及促進、そしてよりの確な専門的
知見の提供などに関して課題も示された。

2. 基調講演「建築訴訟の審理と専門家の役割について」

谷村武則 (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 民事部では部総括判
事 1 名、裁判官 4 名の態勢で建築関係訴訟の
審理を行っている。概数であるが、訴訟には
令和 7 年 5 月 1 日時点で専門委員として 232
名、調停には同年 4 月 1 日時点で調停委員と
して 176 名の専門家に関与してもらっている。

令和 5 年の統計では、全国の新受件数は建築請負代金等が 1375
件、建築瑕疵損害賠償が 455 件、全国の平均審理期間は建築請負代
金等が約 20 か月弱、建築瑕疵損害賠償が 27 か月弱かかっている。
大阪地裁第 10 民事部では平成 30 年以降年間の新受件数が概数で
130~180 件程度であり、その解決のために専門家が重要な役割を果
たしている。建築関係訴訟は現地調停などで現地の状況を共通の理

解とし、瑕疵があれば技術的専門性の観点から議論をして解決法を
探るので、建築関係の専門家の関与が有益な訴訟類型といえる。

大阪地裁第 10 民事部では、建築関係訴訟において、追加変更工事
一覧表、契約内容不適合(瑕疵)一覧表、出来高一覧表、隣地等工事
被害一覧表を活用しており、施主側、施工側がそれぞれ書き込んで争
点を明確にしている。一覧表を共同編集することで審理の合理化を
はかり、関与する専門家にもわかりやすい資料となっている。一覧表
のひな型等はウェブサイトの大阪地裁第 10 民事部のページに掲載
しているので見ていただきたい。

裁判所では民事裁判手続のデジタル化を進めており、訴訟の書面
も電子データを提出していただくことで、データ活用型審理を促進
している。

3. 事例報告その 1 建築保険を巡る技術的争点と紛争事例—基礎・
地盤事故を中心として—

高幣喜文 (タカヘイ建築技術研究所主宰)



建物の建設時や完成後に発生する損害を補
償する保険(以下「建築保険」と総称する)が、
損害保険各社から提供されている。被保険者
が法律上の損害賠償責任を負担することを
「保険事故」と定義している。建築保険で損害
を保険事故として補償する過程で、保険者と
被保険者間で訴訟に発展する(以下「保険紛争」と称する)ことがある。

建築保険は、建物の損害や工事に伴うリスクを社会的に平準化する
仕組みであり、建築技術と法的責任の接点に位置づけられる。

本講演では、この建築保険において実際に生じた技術的紛争を通
じて制度上・技術上の課題について講演があった。

一般的に建築紛争においては①原因論、②損害論、③責任論の 3 点
が主な審理対象となる。

建築保険を巡る保険事故・紛争事例から、公器性を有する保険の使
命を果たすためにも重視すべき内容について、①契約段階でのリス
ク評価の重要性、②保険事故への備えとしての契約書、工事の記録と
調査の充実、③日常点検と所有者責任の明確化、④保険者の説明責任
と査定体制の整備、⑤保険査定の IT 化の項目に関する講演があった。

4. 事例報告その 2 雨漏り事件の原因調査

玉水新吾 (「ドクター住まい」代表)



雨漏り関連補償件数のうち外壁が 85%と
大きな比率を占めており、外壁業者がしっ
かり施工をすれば雨漏り件数は減ると思わ
れる。新築住宅の場合は下葺き材の施工に十分
な配慮がされていれば雨漏りはしない。

雨漏り原因を見つける散水試験を行う箇
所は取り合い部分・穴あけ部分である。雨漏りを引き起こす要因とし
て雨量・風向き・風速・継続時間が変数となる。

木質系住宅での雨漏りの生じやすい仕様として①軒の出無し②外
壁通気層無し③陸屋根が上げられる。適切な材料を使用し適切な施
工をすれば雨漏りは発生しない。防水には必ず一次防水と二次防水
のセットで考える必要がある。散水試験をすると下葺き材の上を水
が流れるのを確認できる。外壁では透湿防水シートに外装材直貼り
は不可である。横胴縁は空気が流れにくいので隙間を開ける必要が
ある。特に注意する必要があるのは三面交点の部分である。樹脂製の
役物や伸縮性のある防水テープを使用する必要がある。

雨漏り事例についてコンクリート陸屋根にカバー工法屋根の屋上
雨漏りとパラペット笠木から雨水浸入事例の紹介があった。

5. 事例報告その3 分譲マンションでの漏水トラブル事例から学ぶ原因調査と保険補償のポイント

佐藤真奈美 (元大阪工業大学)



マンションでよくあるトラブルのひとつに「住戸の上階からの水漏れ」がある。分譲マンション居住者が被害を受けながらも、加入しているマンション総合保険(住宅火災保険)では補修費用が支払われなかったために、最終的に上下階の住民同士で、損害賠償をめぐる争いとなった。住民同士の紛争に発展する前の管理組合、管理会社の役割は大きい。

マンション加入の火災保険(マンション総合保険)を利用すれば、補修費用が支払われる可能性があったが、理事会は「保険を使うと次年度の保険料が上がる」との理由で申請を拒否した。下階の住民はやむなく自費で補修工事を行い、上階住戸に対して補修費等の支払いを求める訴訟となった。本事例は最終的には「上階エアコン排水管の破損による漏水」と結論づけられたが、事故発生から解決まで約3年の時間がかかった。下階住戸の被害調査は事故直後に調査されていたが、一方、上階住戸では調査前に設備を交換してしまい、原因究明に必要な十分な証拠が失われた。

本事例を通して、事故を紛争にさせないため、①マンション保険の補償範囲、②居住者同士の紛争に発展させない理事会の役割、③調停が果たした役割について講演があった。「漏水発生状況や被害の確認は、理事会や専門業者の立ち合いで行い、記録を残すことが大切。早い段階で専門業者が原因を特定することで、事故の性質(故意か偶発的か)を判断することができる。」「調査記録(写真・報告書など)は当事者にも開示し、調査終了まで保存することが、後からのトラブル防止につながる。」など示唆に富む講演があった。

6. 特別講演「IT化の下での建築訴訟への専門家関与の在り方について」

大和隆之 (大阪地方裁判所判事)



ここ5年で民事訴訟のデジタル化が進んでいる。民事訴訟のデジタル化は令和2年からWEB会議の導入、令和4年5月に民事訴訟法改正が行われ、令和8年5月24日までに全面施行となる。WEB会議の範囲の拡大、オンライン申立て、事件記録の電子化等がおこなわれる。民事調停のデジタル化のための法律も令和5年6月に成立、公布された。令和10年6月13日までに全面施行される。

デジタル化による変化として、まずWEB会議では、当事者・代理人が裁判所に向かなくてよくなり、日程が機動的に決められる。画面共有で設計図書、見積書、写真、一覧表等を画面に映しながら質問・確認ができる。当事者との信頼関係の構築、質問応答の平易さ、説明・説得のための場の共有等を考慮して、WEB会議を主として対面での期日も使い分けている。専門家が対面による必要性を感じる場合は裁判官に伝えてほしい。

記録の電子化によるメリットは、分厚い事件記録からの解放、必要箇所へのアクセスの容易さ、図面や写真等の複数資料の見比べのしやすさなどがある。専門家委員とのデータの共有にも取り組んでいる。建築の各場面でも様々な資料がデータで作成される。設計図書、見積書、写真(施工前後、施工中)、打合せメモ、議事録、メール・メッセージ(LINE)など、膨大な量のデータになると思われる。紛争前の平常時にいかに整理されているか、紛争後、わかりやすく、過不足なく証拠が提出されるかが重要である。デジタル化によっても、和解・調停等での解決のための調整方法は基本的には大きく変わら

ないが、一覧表を画面で映しながら裁判官や建築士委員が口頭で補足説明するなどの工夫も考えられる。現地調査の重要性はデジタル化になっても変わらない。

現在は、全面デジタル化に向けて未確定・流動的な点も多く、実際にやってみる中で課題も出てくるので、柔軟に対応していく。これからも建築士の率直な意見を出してほしい。

7. パネルディスカッション コーディネーター: 西 邦弘 (前掲) パネラー 高幣喜文 (前掲)、玉水新吾 (前掲)、佐藤真奈美 (前掲)、大和隆之 (前掲)



◇ パネルディスカッション

テーマ: 建築紛争における「保険」について、各登壇者から、立場ごとに保険の位置付けや課題について意見が述べられた。主な内容は以下のとおりである。

1) 司法の現場からみた保険の使われ方: 瑕疵や隣地被害に関する事案では、和解協議の際の「支払い原資」として保険が利用されるケースが多い。工事中に発生した損害補填としての活用。設計・施工の不具合に対する補填など、多様な形で保険が関与している。

2) 社会制度・保険商品・海外比較の視点から: 近年の想定を超える災害の増加を踏まえ、建築分野における保険の重要性は高まっている。建築保険のさらなる普及と制度整備が期待される。

3) 査定・鑑定立場から: 保険金支払額の査定には、第三者による客観的な鑑定が不可欠である。多数の保険事例のデータを基に、AI技術などを活用した紛争予防の取り組みにも期待が寄せられる。

4) マンション住民の立場から: 保険金額の適切な査定には、損害発生直後の証拠(写真など)の記録が極めて有用である。共用部分では、自身が加害者および被害者となる可能性があるため、保険の仕組みや漏水特約への理解を深めることが重要である。

◇ 質疑応答

【質問1】事件数の減少や審理期間の短縮に向け、事件事例の共有や建築専門家の関与、IT活用などが考えられるが、事件数が減少していない現状について所見を伺いたい。<回答>近年は、個々の事件の難易度が高まっている点が要因として考えられる。本日のような講演会を通じて知見を共有することが、事件数の減少に向けた推進力になると期待している。

【質問2】雨漏りに関する多くの事例が紹介されたが、そのうちのどの程度の割合が訴訟に至るのか。<回答>訴訟に至る割合と示談に至る割合を明確に示すデータはない。第三者が関与する話し合いで解決するケースも多い。雨漏り相談は、訴訟の予防的効果を持つ場合もある。

【質問3】マンション上階のエアコン配管からの漏水事故について、施工者責任は問われなかったのか。<回答>本件は施工後20年が経過していたことから、施工者責任が問われることはなかった。

閉会挨拶 田中 剛 (日本建築学会近畿支部支部長)



貴重なご講演ありがとうございました。

(振り返って各講演の内容をご紹介します)

今回のご講演を含め、日本建築学会の司法支援建築会議の活動が建築紛争の削減につながっていけばよいと考えている。