

建築関係 ADR について

平山 善吉（日本大学）

1. 建築界の現状

) 最近の動向

紛争を未然に防ぐ目的から、このところ法的環境の整備が急ピッチで進められている。

- ・ 建築基準法の改正による性能の規定化
- ・ 住宅の品質確保の促進等に関する法律の公布
- ・ 専門家の判断に重きを置いた法体系の整備

) 建物完成までの流れ（生産のプロセス）

企画	設計	施工	監理	完
基本計画	業者の選定	諸認可手続	各部位への標準施工	
土地の選定	基本設計	各種構法への対応	追加・変更工事の処理	
利用効率の評価	実施設計	各種材料の選定	工期の監理	

) 工事の形態

本請、下請、孫請など

) 建築に含まれる専門分野（職業として）

トータル・コンサルタント

設計事務所（意匠、構造、設備、空調、電気、造園、積算等）

施工会社（ゼネコン、住宅メーカー、工務店、大工等）

監理事務所（設計事務所に対応した業務）

) 建築士としての業務（建築士法）

建設業（住宅・ビル等の設計・建設）

設計事務所（総合設計事務所、意匠事務所、構造事務所、設備事務所、積算事務所等）

現場技術者（一級建築士、二級建築士、木造建築士）

その他（大学、高専の教員・研究者、行政の技術・研究者、都市計画、住宅メーカー、不動産関係者）

2. 建築士等の専門性

建設・建築関係従事者は、現在 500 万人とも言われている。このうち建築士と言われる

一・二級・木造建築士は、合わせてほぼ 95 万人で、一級建築士は 30 万 3 千名である。建築士の業務範囲は多岐に亘るが、社会・経済の複雑化、技術の進歩等により、業務は量的にも質的にも拡大、複雑化している。

建築生産のプロセスには、大きく分けて設計・施工・工事監理があるが、建築士法では建築士は全ての業務を行うことが可能である。このため業務範囲は広い。社会でいう建築家は一般に一級建築士の資格を有していることになる。

しかし、実際の建築現場では、戸建て住宅などを除いた大規模建築では、建築士であっても設計、施工、工事監理はそれぞれ業務分化しており、設計も全体統括、意匠、構造、設備（衛生、空調、電気）などに専門分化している。したがって、医療紛争等では、当事者の特定が比較的容易であるのに比べ、建築紛争の場合は、当事者が曖昧になりがちで、紛争内容も複雑になりがちである。

3 . 建築紛争の事例

建築紛争は年々増加の傾向にある。建築裁判となった場合、原告・被告両当事者の負担はもとより、審理にあたる裁判官はその専門性と複雑さのため、処理には多大の労力と時間を要するのが現状である。東京地裁の平成 12 年の調査では、1 審の平均審理期間は 31 ヶ月であったが現在では約 20 ヶ月である。

紛争の種類としては『瑕疵』を巡る紛争がその大部分をしめ、次のようなものが多い。

-) 注文建築では、『請負契約』で定められた内容と異なる点が『瑕疵』となるもの
-) 建売建築では、『売買契約』で取引上一般的に求められる品質を欠く点が『瑕疵』となるもの

次に建築技術上の視点から見る瑕疵には、

-) 瑕疵発生原因による類型として
 - ・ 設計に起因する紛争
 - ・ 施工に起因する紛争
 - ・ 監理に起因する紛争
 - ・ 材料に起因する紛争等
-) 瑕疵発生箇所による類型として
 - ・ 基礎に起因する紛争
 - ・ 構造に起因する紛争
 - ・ 外装工事に起因する紛争
 - ・ 内装工事に起因する紛争

- ・設備工事に起因する紛争
-) 契約内容の不備・不明確による類型として
 - ・契約書の不存在・不備によるもの
 - ・業務区分（設計・施工・監理の範囲）の不備によるもの
 - ・支払い条件の不備によるもの
 - ・追加・変更工事についての合意の不明確によるもの
 - ・元請・下請契約に関する合意の不明確によるもの

等があり、発生原因や当事者責任がどこにあるのかの特定には高度な専門技術的判断の他建築生産の現場に対する深い洞察が求められる。

最近特に多い事例は、

-) 建物の構造安全性に関する問題
-) 地盤に関する地盤・基礎の問題
-) 集合住宅の上下階の音の問題
-) 木造住宅における仕上げ等の程度の問題
-) 雨漏りあるいは結露に関する問題

具体的な例としては、

-) 工事施工者が施主を被告として提起する『請負代金等請求事件』
-) 施主が設計者、工事施工者を被告として提起する『債務不履行ないし、瑕疵担保責任に基づく損害賠償等請求事件』
-) 設計者が施主を被告として提起する『設計料支払い請求事件』
-) 建物の買主が、売主を被告として提起する『建物の隠れた瑕疵を理由とする損害賠償などの請求事件』
-) 下請が元請を被告として提起する『請負代金等請求事件』
-) 隣地等の所有者等が、工事施工者等を被告として提起する『工事による隣接建物の毀損等を理由とする不法行為に基づく損害賠償請求事件』等

4．専門性を活用した ADR への関与

建築紛争の場合、裁判官、原・被告代理人とも専門的知識に乏しい場合が多い。建築専門家が関与した ADR による建築紛争の解決の有効性について、東京地裁における建築専門調停の実績を示すと以下の図 1～4 のようになる。なお、いずれも平成 13 年 4 月から平成 14 年 7 月までのデータである。

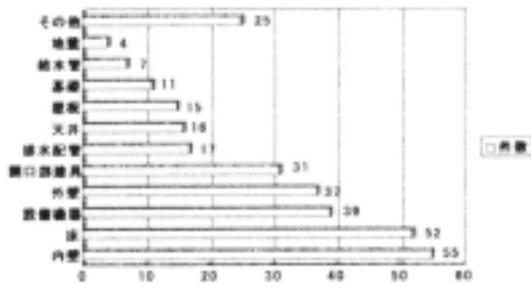


図1 瑕疵の種類（部位別）終局事件

調停成立	和解	判決	取下等	合計
240	48	42	17	347

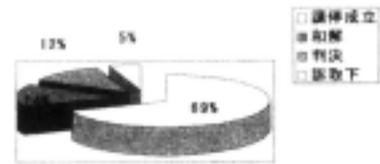


図2 事件終了事由区分

成立	不成立	決定	取下等	合計
240	21	13	12	286



図3 調停事件終了事由区分

	判決	和解	調停(并論)	全体
月単位	7.9	6.2	20.6(8.1)	16.2
日単位	237	187	619(244)	487

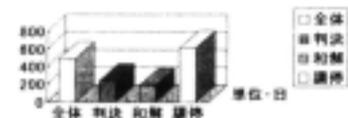


図4 平均審理期間

このようなことから専門性を活用したADRは、
) 裁判に至る前に、争点整理、瑕疵発生原因及び当事者責任の特定にADRを活用する
) その上で、当事者の見解に相違があれば、裁判所に事実認定や法的判断を求めることが迅速・適正な紛争解決に有効であると考えられる。

5. 建築関係ADRの現状

(1) 裁判外紛争処理機関(ADR機関)

- 1) 裁判所における民事調停
- 2) 建設工事紛争審査会
 -) 都道府県建設工事紛争審査会
 -) 中央建設工事紛争審査会
- 3) 弁護士会の住宅紛争審査会(住宅品質確保法に基づく住宅性能評価を受けた住宅の紛争に限る。)
- 4) 弁護士会のあっせん・仲裁センター

(2) 相談窓口

- 1) 建築関係の技術的な問題に関する相談
 -) (社) 日本建築士事務所協会連合会『建築・苦情相談』
 -) (社) 日本建築士会連合会『一般市民のための建築相談会』
 -) (社) 日本建築家協会『くらしとすまいの相談室』
 - 2) 住宅に関する紛争相談一般((財)住宅リフォーム・紛争処理支援センター内住宅紛争処理支援センター)
 - 3) 欠陥住宅被害関東連絡協議会
 - 4) 住まいの情報発信局(住まいの情報発信局運営協議会)
 - 5) 国民生活センター(『相談関連情報』)
 - 6) 消費生活センター相談窓口(『ご相談はこちらへ』)
 - 7) 弁護士会の法律相談センター
 - 8) 全国の弁護士会
- 等、調停、仲裁、相談窓口等多くの場がある。

6. 日本建築学会の場合

日本建築学会では、2000年に、裁判所に協力して司法支援建築会議を設置した。これは、学会の保持する厳正中立な立場から、裁判所に対する支援として、鑑定人・調停委員の推薦を行うものである。

そして学会という立場で、裁判所の協力の下で、建築紛争事例の調査・分析を行い、これを学術的データとするとともにその成果を公表し、紛争を未然に防ぐことと、建築裁判における早期解決を目的としている。

またすでに数回開催した『建築紛争における現状と課題』に関する講演会や、機関誌『会報』を通して建築裁判についての掲載記事により、会員や一般社会に建築紛争の減少に向けた啓蒙活動を実施している。

なお、鑑定人・調停委員の推薦には、最高裁判所とともに、推薦のスキームを作り、全国の裁判所に、これまで鑑定人54名、調停委員93名を推薦し、実質的な成果を上げている。

7. 今後の更なる活用の可能性

日本建築学会では、司法支援建築会議を通じ、裁判所との連携を更に深め、今後もこれまでの関係を継続して行くものである。このため、日本建築学会では司法支援建築会議の中に4つの部会を作り、それぞれの問題に対処している。

-) 鑑定人・調停委員を推薦する機能 支援部会
-) 瑕疵発生原因や発生箇所、並びにその技術的判断等の紛争情報データの集積と分析

- などの調査・研究機能 調査・研究部会
 -) 調査・研究機能の成果をわかり易い形で発信する普及・啓蒙機能 教育・普及部会
 -) 裁判官との勉強会と、他団体との交流・協力を通じた情報交換機能 交流部会
- 司法支援建築会議パンフレット参照

8. 更なる活用を実現する上での課題・問題点

建築紛争を解決・減少させるため、日本建築学会は鑑定・調停に関与される方々に対する呼びかけを行っている。その条件は中立性・公平性から、現職の方々の関与は大変難しく、このため職場を定年退職された人で、経験と専門的な知見を有し、人格的に優れた人が、自分から申し出があった場合に、NPO 法人等による活用策が必要である。このためには、次の事項が考えられる。

-) 司法支援建築会議の適正な運営と PR
-) 関係諸団体等との連携による、専門技術者の効率的な発掘
-) 建設技術者に対する倫理教育と、建築紛争減少のための啓蒙活動
-) 裁判所との民事調停制度、各種 ADR 機関、相談窓口等の PR

等である。日本建築学会・司法支援建築会議を例にすれば、学会の社会貢献事業として、運営費は学会が限られた財源の中から予算を計上し、活動は会員のボランティアに依存している。

このような現状では活動も限定的となり、何等かの公的支援が望まれる。

なお、本稿の結びとして、司法支援建築会議では、目下裁判所の判断根拠となるような資料作りに着手している。それは『建築基準法』や、『学会の規準』あるいは『標準仕様書』(JASS)などは、建物の建設時のプロセスを意識した規範であって、完成した後の建物の瑕疵等の判断基準として作られたものではない。このため、調停委員や鑑定人、あるいは裁判官が、瑕疵等の判断、あるいは紛争事案を鑑定する上で、これらの規準や仕様書に記載されている数値等の意味や根拠を理解するのに、大変な労力を費やしているのが現状である。

そこで建築紛争における法的諸問題、特に設計技術、あるいは契約に関係した問題点をピックアップし、これに関連した基準法や規準・仕様書などの該当事項の制定された経緯や根拠、あるいは過去や現在の技術レベルなどを比較検討して、該当事項の技術的根拠・水準を明らかにし、建築紛争の当事者はもちろん、裁判官、調停委員、鑑定人などの判断に寄与するための技術資料となるような書物として、『建築紛争における技術の現状』(仮題)を近く出版する予定である。

以上