

建築紛争の予防と 解決に向けて

消費者問題対策委員会 副委員長 桐原 明子 (60期) ●Akiko Kirihara

1 住宅取得における消費者と事業者の格差

「夢のマイホーム」といいますが、人は大きな夢と希望を抱いて家を買って、若しくは注文します。通常は、家を買ったり注文したりするのは一生に一度か二度程度で、持家を生涯持たない人もいます。

このように住宅の取得は大きな夢であり、高いお金を支払いますが、住宅取得者と住宅供給者とは、経験や専門的知識等に差異があり、対等な立場にないのが現状です。

このような格差の中、住宅の取得に際して様々なトラブルが生じます。

2 消費者問題対策委員会住宅部会の特徴

私の所属する消費者問題対策委員会（以下、「当委員会」とする。）住宅部会（以下、「当部会」とする。）では、前述のような住宅取得における消費者と事業者の格差から生じるトラブル、その他一般の建築紛争について研究を行っています。

当部会は、当委員会主催の「欠陥住宅被害110番」の電話相談や面接相談に参加していた弁護士と建築士の有志が1999年4月に設立した研究会である「99建築問題研究会」と共同開催している点が特徴的です。

会議は約月1回開催していますが、最近では、各回、概ね弁護士は20名以上、建築士は



通常の住宅部会の様子

10名以上出席しており、部会としては比較的規模が大きいと思われます。

交流を図るべく、部会の後には任意に参加できる食事会を開催するなどして、会議では十分に話せなかった点について詳しい話をするなどしています。

3 建築紛争の特徴

住宅取得について施主は大きな夢と希望を抱いていますが、現実がこれに見合わずに紛争になると、一生に一度か二度の大きな買物であり、日々の生活に密接に関連することもあるため、住宅供給者側との感情的対立が大きくなってしまふことが少なくありません。

建築紛争は、おおまかにいうと、欠陥の問題、追加変更工事の問題、それ以外に分けられます。

欠陥に関する問題のときは、法律のみならず建築技術的な側面も絡んでくるため、建築士の協力が必要となる場面があります。また、法的な側面では、建築基準法等の行政法規を調査する必要が生じることがありますが、複雑な構成となっているため、条文を丁寧に読み解くことが必要になってきます。

欠陥に関する問題、追加変更工事の問題のいずれでも、その主張が多数にわたることが少なくありません。それらについて一つひとつ具体的な主張立証が必要となり、東京地方裁判所の建築事件集中部である22部では、瑕疵一覧表、追加変更工事一覧表を作成することになっていますが、これらの一覧表が膨大になり、多大な労力を要することも珍しくありません。

当部会では、建築士と連携して、このような建築紛争を解決するための研さんを行い、建築紛争を予防するための方策を検討しています。

4 主な活動内容

(1) 建築相談の開催

当部会に所属する弁護士と99建築問題研究会に所属する建築士とで、当会の法律相談のうち建築相談を担当しています。

建築に関するトラブルの相談は、前述のとおり建築技術的な側面も絡んでくることもあり、弁護士と建築士双方の意見が必要となる場合も多いです。この建築相談では、一度に弁護士と建築士双方の意見を聞けるため、好評を博しています。

弁護士と建築士とが初対面ではなく同じ会議に参加する者同士であり、コミュニケーションが専門家同士で取りやすくなっている点も特徴的です。

(2) 事例研究会の開催

建築相談での事例や、個々の弁護士が扱った事例等を、当事者や事案が特定できない形で発表し、意見交換を行っています。弁護士との法律的な意見交換はもちろん、建築の設計・施工の実情について知ることができる有益な場となっています。

(3) 現場見学会の開催

また、99建築問題研究会所属の建築士の協力を得て、建築現場見学会を随時開催しています。建築紛争に取り組むうえでは、建物の構造を理解しておく必要がありますが、建物が完成する前の状態を見ることで、建物の構造を具体的にイメージしやすくなります。

(4) 国土交通大臣等に対する意見書作成

当委員会では、消費者被害を防ぐために意見書等を随時提出しています。

当部会では、平成25年に「液化化被害防止のための法規制に関する意見書」を国土交通大臣等に提出しました。

平成23年3月11日、東日本大震災が発生しました。この東日本大震災による東京近郊の被害として特徴的だったのは、液化化による被害でした。そこで、当部会では、液化化による被害を防ぐ方法はないかを検討するチームを編成しました。

液化化による被害の防止策を検討するにあたっては、まずは液化化の仕組みから勉強し、さらに地盤調査方法や対策工法の検討、費用の調査等を行いました。このような技術的な事項の調査のほか、関連する法令の調査も行いました。

法令の解釈については、主に、建築基準法施行令93条及びこれに基づく告示1113号の4号建築物への適用についてチームで議論を交わ



平成28年度セミナー「建築瑕疵における不法行為責任～最高裁判決の検討と下級審判決の分析～」の様子

しました。

そして、具体的な意見の趣旨を作成するにあたっては、液状化による被害の防止に寄与するような内容となるようにすることはもちろんですが、実現不可能な机上の空論とならないように配慮しました。

最終的には、①宅地造成段階における法規制、②宅地売買段階における法規制、③建物建築段階における法規制の3つの段階に分けて、各段階における規制の必要性についての意見をまとめました。

(5) セミナーの開催

また、当部会では主に弁護士会におけるセミナーを企画、実施しています。

平成26年度、平成27年度は、4回シリーズのセミナーを実施しました。このセミナーの企画にあたっては、若手がどのようなセミナーを受講したいかという観点を取り入れるため、若手を中心とした企画チームを編成し、テーマ選定や構成の検討を行い、各講師と内容について調整を行いました。セミナーの内容は、第1回目は「建築の仕事」、第2回目は「戸建ての住宅ができるまで」、第3回目「共同住宅」、第4回目「建築紛争の解決」というものでした。これら全てを受講すると概ね住宅の成り

立ちと紛争解決方法が網羅できるようにと考え、企画されたものとなっています。このセミナーは、当部会の特徴を生かし、弁護士と建築士とが共同で行いました。

第2回目「戸建ての住宅ができるまで」は、通常の講義形式とは異なり、施主と設計者の対話形式で行うという工夫がなされました。

平成28年度は、「建築瑕疵における不法行為責任～最高裁判決の検討と下級審判決の分析～」と題し、東京地方裁判所の建築事件集中部である22部の裁判官との共同セミナーを開催しました。平成19年と平成23年に、建築瑕疵における不法行為責任について最高裁判所の重要な判決が出ました。簡単に言うと、「建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵」について不法行為責任を負うと判示したものです。これに伴い、実務において不法行為責任の主張も多くなされるようになりましたが、最高裁判所の判決だけでは不明瞭な部分も多かったため、裁判例の動向や裁判所の考え方に強い関心があることが予想されました。そこで、同セミナーを企画し、チームで裁判例の動向の調査や、想定事案の作成等を行い、裁判官との打合せ等を行いました。

当日は、前半で平成19年と平成23年の最高裁判例についての解説と下級審判決の動向を

説明し、後半に裁判官とのパネルディスカッションを実施しました。パネルディスカッションには建築士も参加しました。

平成30年度は、マンションが年々増加しているけれど、その性質上、法律問題は複雑であることに着目し、マンション問題に焦点をあてました。「マンション問題解決のための基礎知識」と題して2回シリーズでセミナーを実施しています。専有部分と共用部分、管理規約、当事者適格等についての講義を行いました。マンションについてのセミナーが珍しかったこともあったか、定員を超える受講の申込みを頂きました。

(6) グループ研究

平成29年度は、当部会の人数が多くなってきたこともふまえ、7つの班に分かれてテーマ別に研究を行いました。

各々、①雨漏りの仕組みと調査方法、不同沈下の仕組みと補修方法の研究、②旧四会連合約款の成立経緯、追加変更工事・契約解除・第三者損害に関する各契約書の比較検討、民法改正の影響の検討、③工事監理に関する問題点の研究、④改正民法と建築紛争に与える影響についての分析、⑤瑕疵一覧表についての研究、⑥地盤と基礎についての研究、⑦消費者のための住まいの取得形態別ルートガイ

ドマップの作成及び消費者のための4号建物耐震構造欠陥住宅取得回避ルートの考察といったものを行いました。そして、各班の研究結果について、当部会内で発表を行いました。

(7) 書籍の執筆

当部会の有志と99建築問題研究会の建築士とで、「住宅建築トラブルハンドブック」（平成20年発行）という書籍の執筆を行い、同書籍については、現在改訂版の執筆作業中です。

また、同様に執筆された「欠陥住宅紛争解決のための建築知識」は平成16年に出版され、平成23年に改訂版が発行されています。

5 最後に

当部会の活動を簡単にご紹介いたしました。企画にあたっては、各部会員の参加意識の向上と充実した内容の実施のため、チーム編成をして意見を交わすことを意識しています。私自身、チームで意見交換をすることにより大変勉強になり、当部会で一緒に活動してきた弁護士、99建築問題研究会の建築士の方々は大切な財産となっています。これからも建築紛争の予防・解決のために、より活動内容を充実させていきたいと考えております。



グループ研究の様子