

建築関係訴訟の現状と課題

最高裁判所事務総局
民事局第二課長
岡崎克彦

1 はじめに

建物の建築をめぐる民事訴訟（建築関係訴訟）の中には、建築業者や設計者等から注文者に対して建物の請負代金の支払を請求する事件（建築請負代金請求事件）や、注文者から建築業者や設計者等に対して建物の瑕疵を理由として損害賠償の支払を請求する事件（建築瑕疵損害賠償請求事件）などが含まれる¹が、これらの事件は、一般の民事訴訟と比べて、時に解決が困難となる類型の一つといえる。特に、建物の瑕疵の存否が問題となる事案（建築瑕疵損害賠償請求事件及び瑕疵の主張のある建築請負代金請求事件。以下では「瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件」という。）においては、審理・判断に建築や土木の専門的知見が必要となり、また、争点が多数になることが多く、従来から審理に長期間を要する事件の典型例とされてきた。

本稿では、建築関係訴訟の現状を紹介するとともに、長期化の要因を分析し、読者の参考に供することとしたい。なお、筆者は、最高裁判所の事

務当局において建築関係訴訟に関する調査や施策の企画立案等を所管しているが、本稿中の意見にわたる部分は、筆者の個人的な見解に基づくものであることをあらかじめお断りしておく。

2 建築関係訴訟の現状

(1) 新受事件の動向

民事訴訟は、原告が訴えを提起することによって開始される。

全国の地方裁判所の民事第一審訴訟事件の新受件数（当該年に新たに提起された訴えの件数）を見ると、建築請負代金請求事件については、平成18年が1,725件、平成19年が1,819件、平成20年が1,868件、平成21年が2,037件と近年は増加傾向となっており、建築瑕疵損害賠償請求事件については、平成18年が511件、平成19年が483件、平成20年が523件、平成21年が455件と近年はほぼ横ばいからやや減少傾向となっている²。

(2) 建築関係訴訟の審理の実情

① 争点整理

被告が原告の主張を争う場合には、当事者の主

1 建物の建築における問題が訴訟に現れる事件類型としては、このほかに、売買の対象となった建物の瑕疵に基づく損害賠償等請求事件、建物の建築工事により被害を受けた第三者からの損害賠償請求事件などがあるが、本稿では、建築関係訴訟は、建築請負代金請求事件及び建築瑕疵損害賠償請求事件のみを意味するものとする。

2 以下の統計については、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21年7月」（概況・資料編）18頁以下、74頁以下、同（分析編）55頁以下、最高裁判所事務総局「司法統計年報1 民事・行政編」（平成18年～21年）による。

張と証拠を踏まえて争点を整理することとなる。特に瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件では、争点整理のための期日（争点整理期日）が何度も開かれることが多い。平成20年に既済となった瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件について見ると、平均争点整理期日回数は7.2回であった。争点整理や後述の証拠調べ、和解の際に専門的知見が必要な場合には、裁判所は、建築や土木の専門家を専門委員として指定し、その説明を受けることもできる。平成20年に既済となった瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件について見ると、専門委員が指定された事件の割合は13.0%であった。また、事案によっては、争点整理や後述の和解・調停の手續の際に、建物の現況を見分するため、現地において進行協議等の期日を実施することもある。

② 証拠調べ

争点整理が終了すると、証人又は当事者本人の尋問（人証調べ）が行われる。現在では、複数の証人等を同一又は近接する期日において一挙に取り調べる集中証拠調べが広く実施されている。また、瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件では、専門家を鑑定人に選任して鑑定を実施することもある。平成20年に既済となったものについて見ると、鑑定が実施された事件の割合は4.6%であった。

③ 和解及び付調停

裁判所は、証拠調べを終えて訴訟が裁判をするのに熟したときは、口頭弁論を終結して判決を言い渡すことになる。もっとも、裁判所は、いつでも和解を勧告することができ、当事者双方が和解に合意した場合には、これによって訴訟は終了することとなる。

また、瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件では、訴訟を民事調停に付す運用も多い（これを「付調停」という）。民事調停手續は、調停主任裁判官1名と民事調停委員2名以上から成る調停委員会が主宰するが、民事調停委員の中には、「紛争の解決に有用な専門的知識経験を有する者」（いわゆる専門家調停委員）も任命されており、建築や土木の専門家も含まれている。そこで、これらの専門家の助力を得て、訴訟を話し合いで解決すること（調停の成立）を目指す運用がされている。平成20年に既済となった瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件について見ると、調停に付されたものの割合は28.1%となっており、そのうち調停が成立したものの割合は64.2%となっている。

③ 平成20年の既済事件の状況

① 事件数

平成20年に全国で既済となった地方裁判所民事第一審訴訟事件は、192,246件であったが、そのうち建築請負代金請求事件は2,352件（1.2%）、建築瑕疵損害賠償請求事件は583件（0.3%）であり、両者の合計は2,935件（1.5%）であった。このうち、瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件は、1,344件（0.7%）であった。

② 平均審理期間

平成20年に全国で既済となった建築関係訴訟事件の平均審理期間（訴えの受理から第一審の終局までの期間）は15.6月であり、特に瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件では22.3月であった。これについて、経年変化を見ると、平成16年に既済となった瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件の平均審理期間は24.7月であった³。それ以前の全国的

3 最高裁判所建築関係訴訟委員会「建築関係訴訟委員会答申」判例タイムズ1180号46頁

なデータはないが、東京地裁の平成11年3月から12月までのサンプル調査では31.5月、大阪地裁の平成11年5月から12年3月までのサンプル調査では30月とされていたこと⁴からすると、この10年間で一定の迅速化が実現されてきたということができよう。

もっとも、地方裁判所民事第一審訴訟事件（過払金等以外の全事件）⁵の平均審理期間は8.1月であり、瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件は、全事件平均の3倍近い期間を要している。また、瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件のうち終局までに2年を超える事件の割合は33.4%に及んでおり、民事第一審訴訟事件（過払金等以外）では2年超の事件の割合が5.8%であることと比べると、顕著に高い割合で長期化しているといえる。

③ 終局区分

瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件の終局区分を見ると、判決で終了したものが29.5%、和解で終了したものが40.0%、訴えの取下げで終了したものが27.6%であった。民事第一審訴訟事件（過払金等以外）では、判決が48.4%、和解が35.6%、訴え取下げが12.7%であるのと比較すると、判決がやや少ないが、これは、主として、被告が期日に欠席し又は原告の主張を争わなかったために、いわゆる欠席判決で終局する事件が少ないことによる。また、取下げの割合が高いが、これ

は、前記のとおり、瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件を民事調停に付して調停手続の中で解決する運用がされているところ、調停が成立した場合には、訴えの取下げがあったものとみなされることによるものと推測される。したがって、前記の調停成立率も加味すると、瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件の約6割の事件は、話し合いによる解決がされているということができよう。筆者が実際に建築関係訴訟を担当したときの経験でも、時間と費用をかけて厳密な証拠調べを経て判決で終了させるよりは、早期に大筋のところの帰趨を踏まえて話し合いにより大つかみの解決を図ることに対する当事者のニーズの高さを感じたものである。

④ 控訴率

第一審で判決が言い渡されると、これに不服がある当事者は控訴をすることができる。瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件の控訴率は36.5%であり、民事第一審訴訟事件（過払金等以外）の控訴率が14.6%であるのと比べて顕著に高くなっている。

3 建築関係訴訟の長期化の要因

前記のとおり、建築関係訴訟事件の中でも瑕疵の主張のあるものの審理期間は、この10年間で相

4 東京地方裁判所建築瑕疵紛争検討委員会・プラクティス第1委員会「東京地方裁判所における建築瑕疵紛争事件の審理の実情と運営について」判例時報1710号14頁、田中敦ほか「建築関係訴訟の審理の在り方について」判例タイムズ1029号6頁。ただし、対象とされた事件の定義は、本稿で用いる「瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件」と完全に一致するものではない。

5 貸金業者に対するいわゆる過払金返還請求事件が近年増加しており、その影響を受けて平均審理期間は大きく短縮している。そこで、この貸金業者に対する過払金返還請求事件による影響をおおむね除去したデータ（全事件から「金銭のその他」のデータを除いたもの）を用いることとした。なお、平成20年の全既済事件の平均審理期間は6.5月である。

当程度短縮してきたものの、一般の事件の平均の3倍近い期間を要している。その要因として、以下の点を指摘することができる。

(1) 専門的知見の不足

瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件についても、争点の整理は、法的観点からされるべきであって、まずは法的枠組みの的確な分析をする必要があり、判決における判断も法的な判断を示すことになる。もっとも、実際には、当事者間で争いになる瑕疵等の個々の争点を適切に整理し、判断していくためには、建築・土木の専門的知見を踏まえることが不可欠な場合が多い。ところが、建築関係訴訟の訴訟代理人となる弁護士や裁判官の多くは、この種の専門的知見に通じていないため、争点整理に時間を要し、また、争点に対する判断の見通しが立たないことから、争点整理の期間が長くなりがちであり、早期の和解による解決も困難である。最近では、注文者側の訴訟代理人が専門家の意見書をベースにして瑕疵の主張を構成してくることも多くなってきており、もともと専門家である請負人との間で専門的知見をめぐる応酬が繰り広げられる事例もあるが、特にこのような事案では、裁判官が審理の中で中立かつ公正な専門的知見をいかに獲得していくかが課題となる。

(2) 瑕疵等の争点が多数

瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件では、注文者の主張する瑕疵の数がしばしば多数に及ぶ。一戸建ての建物でも数百の瑕疵が主張されるような

事案も少なくなく、ビルやマンション等の大型の物件の場合には極めて多数の瑕疵が主張される場合も多い⁶。そして、争点整理の中では、個々の瑕疵について、瑕疵の内容（欠陥現象の存在とその原因）、修補方法、修補に要する費用等を一つ一つ証拠に基づいて整理していく必要がある。このほか、当初の契約で合意された本体工事とは別の追加変更工事が多数行われる事例も多く、このような事案では、個々の追加変更工事の箇所を特定し、追加変更工事についてどのような合意があったのか等を証拠に基づいて整理する必要がある。

(3) 証拠の不足

訴訟になる事案では、しばしば、あらかじめ合意しておくべき事項をすべて網羅するような契約書が作成されておらず、また、施工に要する図面等の書類が十分に存在しない例も見受けられる。書面が作成されていても、相手方が受領したことを確認できるような書類がない場合もある。こうした問題は、住宅系の建物について多く見られるようであるが、例えば、最近でも大手ゼネコンが請負人となっている契約金額が50億円という事案において、本体工事の契約書が作成されておらず、追加工事についても数億の請求であるにもかかわらず契約書が一切なく、ごく一部の金額の請求書等があるにすぎない事例、別の大手ゼネコンについて、本体工事の契約書はあるものの添付図面が不備であり、追加工事の契約書がない例などが報告されている⁷。

6 平成20年12月実施の東京地裁建築専門部からのヒアリング結果による（最高裁事務総局「裁判の迅速化に係る検証に関する報告書」（概況・資料編）210頁）。

7 平成20年12月実施の東京地裁建築専門部からのヒアリング結果による（最高裁事務総局「裁判の迅速化に係る検証に関する報告書」（概況・資料編）210頁）。

このように、建築工事の契約過程において、必要な書面が作成されていない事案では、注文された工事の内容や追加変更契約の有無等をめぐって紛争が生じやすくなり、訴訟になった場合にも、契約内容を証明するための重要な証拠を欠くことになって、立証を証人又は当事者本人の尋問に頼らざるを得なくなり、契約内容の確定をするための争点整理や証拠調べに時間を要することになる。

(4) 鑑定を要する事件の長期化

建築関係訴訟では、事件によっては裁判所が瑕疵等に関する争点に対する判断をするに当たり鑑定をすることが不可欠な場合もあるが、鑑定人の選任と鑑定書の提出に時間を要することもまれではない。人証調べを実施して判決で終局した瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件において、鑑定を実施したものの平均審理期間は48.1月となっており、その長期化は顕著である。もっとも、鑑定採用決定から鑑定人指定までの平均期間は3.7月であり、鑑定人指定から鑑定書提出までの平均期間は6.8月であることからすると、鑑定の手続そのものに時間を要しているというよりは、そもそも鑑定を採用する事件は特に複雑困難なものであることから鑑定に至るまでの争点整理に時間を要し、また、鑑定書が提出されてから当事者による反論等のため口頭弁論終結までに長期間を要しているものと考えられる。

(5) 感情的対立

建築請負契約は代金額が高額であり、特に注文者が個人である場合には、建物は一生に一度の大きな買い物であるばかりでなく、生活の拠点でもあることから、深刻な感情的対立を招きがちである。その結果、早期の和解による解決が困難な事

件が多く、また、細かな不具合が数多く指摘されることになる。

4 建築関係訴訟の長期化に対する方策

建築関係訴訟の迅速化は、近年、裁判所が中心となって重点的に取り組んできた課題の一つである。平成13年6月に出された司法制度改革審議会意見書でも、建築関係訴訟等の専門的知見を要する事件への対応強化は、民事司法制度の改革の一つの柱とされており、その方策として挙げられていた専門委員制度の創設、鑑定制度の改善は、平成15年の民事訴訟法改正（平成16年4月1日施行）によって実現した。そのほかに、裁判所の行ってきた主要な取り組みの一部を紹介することとする。

(1) 建築界との連携強化

建築関係訴訟を迅速化するためには、裁判官や弁護士が中立で公正な専門的知見を審理に必要な局面で速やかに獲得することができるような仕組みを設けることが不可欠であり、そのために、建築界（建築家団体）と法曹界との相互理解を深め、継続的な協力関係を構築することが望まれる。こうした連携は、建築界においても、訴訟で問題となる建築紛争の実情に対する理解を深め、そこで得られた情報を建築関係者に還元することで紛争を未然に防止することにつながるものと考えられる。

このような問題意識の下で、平成11年夏から、社団法人日本建築学会と最高裁判所事務総局民事局とは、紛争の予防につながるような情報等について意見交換を行うようになり、日本建築学会により鑑定人及び調停委員の候補者の推薦も行われ

た。これを契機として、平成12年6月には、日本建築学会の内部に司法支援建築会議が設立され、同会議は、裁判所に鑑定人、調停委員及び専門委員の候補者を推薦するなどの協力を行うとともに、建築紛争を学術的に調査分析し、その成果を建築関係者に還元したり、書籍等を作成するなど、幅広く活動している。

(2) 専門部・集中部の創設

建築関係訴訟のノウハウを蓄積するとともに、建築界（建築家団体）との連携強化のための法曹界側の窓口としての役割を期待されて、平成13年4月以降に、東京、大阪、札幌、千葉の各地方裁判所に建築専門部・集中部（建築関係訴訟を専門的に又は集中的に取り扱う部）が創設された。特に、東京地裁と大阪地裁の建築専門部は、訴訟運営の在り方について検討するとともに、その成果を書籍として出版したり法律雑誌に公表するなどして、全国の裁判所や弁護士の参考に供している。

(3) 訴訟運営の改善等

裁判所では、日本建築学会等の協力を得て、建築や土木の専門家を調停委員や専門委員として任命して全国の裁判所に所属していただくとともに、建築関係訴訟を担当する裁判官は、例えば、訴訟を民事調停に付するいわゆる付調停の活用をするなど、各種の訴訟運営の改善に取り組んでいる。

5 おわりに～建築界への期待

最後に、建築界への期待を込めて二つのことを記載しておく。

(1) 適正な内容の契約書等の作成

建築請負契約は、契約時に目的物が存在していないことから、注文者と設計者・請負人との間で認識の相違が生じやすいといえる。それにもかかわらず、前記のとおり、訴訟になる事案では、契約書や設計図面等やこれらの書面が相手方に交付されたことを裏付ける書面などの書類が十分に備わっていないことが多く、このことが訴訟の長期化の要因となっている。契約時における当事者の合意内容を適切に記載した契約書その他の書類を作成しておくことは、法的紛争を未然に防止し、仮に訴訟になったとしても早期解決の手がかりになるものであって、その重要性は明らかである。

加えて、紛争の予防と早期解決という観点からは、建築関係者が専門知識に欠ける注文者に対して、契約内容についての十分な説明をすることも重要である。

建築関係者には、以上のような書類作成や注文者への十分な説明を行う慣行の確立を期待したいものである。

(2) 紛争解決への寄与

瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件の多くは、専門的知見なしには適切な解決が困難である。これまでも建築や土木の専門家に調停委員、専門委員、鑑定人としてご活躍いただいているところであるが、今後も、裁判や各種の裁判外紛争解決機関（ADR）等において、紛争解決に寄与していただくことが期待される。