

# 第213号

NPO法人建築Gメンの会  
〒154-0001

東京都世田谷区池尻 2-2-15-201

発行責任者:理事長大川照夫

TEL 03-6805-3741

FAX 03-6805-3719

E-Mail jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

Homepage URL

<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/>



- 2021年
- 年頭のごあいさつ……………1
- 建築Gメンだより
- 建築紛争の仲裁・調停制度  
における公正・中立性について  
思う……………2
- 事務局からのお知らせ……………5
- 実例欠陥建築集・木造編……………6

## 2021年

### 年頭のごあいさつ

文責 理事長 大川 照夫



理事長 大川照夫

新年明けましておめでとうございます。

皆様方には、ご健勝で新年をお迎えになられたことと存じ、お慶び申し上げます。

昨年初めから禍をもたらしている新型コロナウイルスは勢いを増すばかりで終息のめどはたつていません。2度目の緊急事態宣言が発出されるに至っています。

当会の活動におきましても、昨年5月の定期総会は、正会員からの委任状提出による議案承認という形で成立し、会場を確保しての研修会

は1回の開催にとどまりました。常任理事会及び理事会は、リモート会議により開催することとし、役員間のコミュニケーションをとっています。

欠陥問題の係争については、裁判所の審理においてリモート会議が導入されているだけでなく、欠陥調査の依頼者や代理人(弁護士)ともリモートによる争点に関する議論等がなされています。

リモート会議を体験する中で、わざわざ出かけることもなく、遠方の方々の移動時間を省くこともできて、その有効性に大いに気づかされています。

新型コロナウイルスの中で、リモート会議の実用化が推し進められていることを実感しています。

当会の活動においても「リモート」を活用していこうと思います。

具体的には総会の開催決議について、電子的な処理ができるように、規約の改正を含めて提案させていただきます。役員間で検討していきます。

一方、コロナ禍においても消費者からの建物の欠陥その他に関する

相談は寄せられています。

建築Gメンの会は、わが国から欠陥建築をなくし、欠陥建築で悩む人を救うことを目的として掲げ、講演会や相談会を開催して、いかにして欠陥のない安心して暮らせる家を確保すべきかを消費者に伝え、又、消費者の求めに応じ、家づくりの相談に乗り、確実な施工ができるよう検査(第三者検査)をし、すでに完成した建物の問題点(欠陥)を調べ、問題の本質を明らかにした上で対処法について提言をするといった活動を続けてきています。

よりよい住まいを求める消費者の強い味方であり続けることを信念として、更なる研鑽を重ね、活動を続けてまいりたいと考えます。また、私たちの活動をより多くの方に知っていただくことの重要性を意識して、当会の活動に関する情報発信も併せて積極的に実施したいと考えます。

会員の皆様の奮闘をお祈り申し上げます。

本年もどうぞよろしく申し上げます。

《建築Gメンだよりの》  
**建築紛争の仲裁・調停  
 制度における公正・  
 中立性について思う**

文責 正会員 村田 輝夫  
 (一級建築士 建築Gメン)

私は今から21年前に約30年勤務したゼネコンを早期退職し、現在は建築に関する設計コンサル、住まいの法律相談、マンション大規模修繕、マンション耐震改修事業、学校耐震改修事業など、建築に係る各種コンサル業務や、不動産コンサルディングなどをおこなう傍ら、当会の建築Gメンとして、欠陥住宅被害者の救済・支援活動として、建築に係る裁判等、訴訟事件、建設工事紛争審査会に係る建物等の調査・鑑定、それに伴う意見書提出などを経験してきました。

これらの訴訟支援業務に関わる中で、建設工事紛争審査会(中央・国土交通省)における仲裁事件、地裁における一審から調停に移行した調停事件の、二事案について、仲裁人としての建築専門家、調停委員としての建築専門家の公正・中立性について甚だ疑問に感じたことを述べてみたいと思います。

一・建設工事紛争審査会(中央・国土交通省)仲裁事件事案(構造耐力上重大な瑕疵がある建物を施工したにも拘わらず、建築工事を請け負った施工会社が注文主に請負代金の支払いを求めた事案)

私が被害者側の補佐人として関与した本件仲裁事件における瑕疵問題においては、特別養護老人ホームなど、高齢者のための介護福祉施設などに寄せる地域の強い要望と期待を一身になつた社会福祉法人R会(三重県I市)が、地域の要請や期待に応えたいとの強い思いに深い理解を示した土地の所有者から土地の提供を受け、高齢者のための介護福祉施設を建設、運営する予定であった建物が、竣工後、構造耐力上重大な瑕疵により、施設利用者の生命・安全を保証できない危険な建物であるとの理由から、仲裁事件に発展し、工事完了から6年近くを経た、今もなお、社会福祉法人R会の強い想いを裏切り、地域の強い

要請や期待に応えることができないまま、引渡しがなされていない状態にある。

(本件建物に存する構造耐力上重大な瑕疵)

(一)杭に関する瑕疵

(ア)杭の選定に関する瑕疵

①杭工法の選定において、建築基準法令に違反し、大臣認定の施工条件に違反した「認定外地盤」での「認定外工法」が採用された

②認定外地盤における施工技術、施工管理能力が確立されていない杭施工業者により施工された

(イ)杭の施工に関する瑕疵

①杭本数の不足(重大な手続き工事)

②杭位置の芯ズレ

③杭の根入れ深さの不足

④杭頭の設定深さの誤り、杭頭補強筋等の施工不良

⑤杭先端部における根固め用セメントミルク量の不足、杭周部における杭周固定用セメントミルク量の不足

これらの瑕疵・施工不良から、地盤沈下や建物沈下によると思われる4階建て建物の各所において、床スラブに多数のひび割れなどが発生した事案である。

この事案は、三井不動産レジデンス横浜支店が分譲し、大きな問題となつた傾斜マンション「パークシティLaLa横浜」の事案に酷似しており、この事案についても「認定外地盤」における「認定外工法」として、建築基準法施行令第93条及び国土交通省告示第1113号第6に基づいた「杭の載荷試験」が義務付けられていたにも拘わらず、「載荷試験報告書」を提出せずに民間確認検査機関から「確認済証」を取得するなどして施工し、併せて杭の根入れの数值を偽装するなどして、建物の傾斜などの問題を起こした悪質な欠陥マンションとして、社会的に大きな注目を浴びた。

事案の説明が長くなってしまいました。本件事案については、被害者であり、本件仲裁事件の被申请人である社会福祉法人は、この類似事例である横浜のマンションと同様、加害者である申請人の施工会社

に対し「本件建物は、身体的・精神的弱者である高齢者の介護福祉施設として、施設利用者の生命や安全を保証することができない、構造耐力上重大な瑕疵が存するため、一旦取り壊したうえ、建て直すしかない。」と主張したものである。

本件仲裁事件においては、弁護士2名と建築の専門家であり、学識経験者である某大学の教授が仲裁委員として選任されました。

某大学の教授が建築の専門家として仲裁委員に選任された経緯については、申請人である、施工会社が推薦し、被申請人である被害者側の社会福祉法人は、異議を申し立てず合意した経緯があります。

私は、被害者である被申請人の補佐人として最後までは関与するところが出来なかつたのですが、仲裁事件の審査において、某大学の教授委員は終始施工者側に寄り添った意見を述べ、まるで施工者側の代理人であるかのような意見を繰り返し、唾然とさせられました。

審査が進む中で常を感じられたことは、驚くことに、被害者側の社会福祉法人の主張に対する施工者

側の反論の主張書面の内容が、審査の中で某大学教授の仲裁委員の意見に酷似していることでした。

これには、社会福祉法人の代表者が云われた「施工者側主張書面は某大学教授である仲裁委員の指導により作成されたものではないか？」という疑問に、補佐人として何故か同様な想いを抱かざるを得ませんでした。

某大学教授仲裁委員の意見に対し、他の2名の弁護士仲裁委員(1名の弁護士が主任として審査を進めていた)は、建築には素人で専門外であるため、技術的な問題に対しては特に意見を述べることもなく、某大学教授仲裁委員の知見や学識経験者としての経歴を慮り、某大学教授仲裁委員の意見を肯定的に捉えていたと感じられました。

仲裁は、訴訟に代替するものと考えられ、有効な仲裁合意のある時は、国家の関与は否定されるとともに、仲裁判断については確定判決と同一の効力が付与される。そのため、仲裁機関、仲裁委員は公正で中立的でなければならぬとされている。しかし、仲裁委員には原則として

資格制限が無く、その資質・能力について仲裁委員として相応しくない人物が仲裁委員として選任される可能性は否定できない。

仲裁手続きにおいては、仲裁委員の「忌避」という制度もあるが、これについては余程仲裁制度に詳しい代理人弁護士が付き、時間をかけられる事件でない場合は難しいと思われる。

仲裁は、本来、同質性のある商人間の紛争の解決のために設けられた制度であるが、欠陥建築紛争において建築紛争審査会での仲裁に委ねるといふことは、憲法上の三審制を否定する行為とも云われている。

1981年(昭和56年)までの四会連合約款の改正までは、「当事者間で紛争があれば建築紛争審査会の斡旋、調停、及び仲裁判断にこれを委ねる」旨の規定が設けられていた。これに対しては、当時から、定型的な文言であつて、具体的な消費者(被害者)の合意が認められにくいという消費者(被害者)側からの反対意見があつたとされている。紛争審査会の仲裁判断は、一審限りの、建築の専門家としての仲裁委

## 無料電話相談窓口のご案内

### あなたの家は大丈夫ですか？

欠陥住宅など、住まいに関する相談・質問がある方は、当会ウェブサイトの「相談員名簿」(<http://www.kenchiku-gmen.or.jp/sumai110.html>)に掲載されているお近くの相談員まで、直接アクセスして下さい。

誰に相談すれば良いかわからないなど、不明な点がありましたら、事務局にお問合せいただければ、適当な相談員をご案内します。

TEL : 03-6805-3741 / FAX : 03-6805-3719

E-mail : jimukyoku@kenchiku-gmen.or.jp

員が居るものの、いわゆる建築に関して素人の裁判官(弁護士)による判断であつて、しかも、仲裁判断は公序良俗に反しない限りは法律に従わなくても問題ないとされている。これが仲裁の特質であると云われている。

また、仲裁委員の構成メンバーには、消費者(被害者)側に立った委員が居ないことから、消費者(被害者)側に不利な結果が出やすい傾向を本来的に内在させている。

しかも、問題点は、「仲裁判断集」のような内容の、公正を担保する裁判の「判例」に匹敵する刊行物が発刊されることが無く、あくまで「非公開」で行われることから、その判断に対する外部からの公正な批判もされず、その判断の、施工者(加害者)擁護の偏重を是正する機会が与えられていないとされている。

このような仲裁判断に対しては、少なくとも、裁判所に上訴し得る道が開かれていない限り、憲法違反の誹りを免れないとする意見もある。

こうした批判に対する妥協策として、建築関係諸団体は、1981年(昭和56年)に四会連合約款を

改正し、仲裁契約については仲裁合意文書での文書による合意を義務付け、紛争が起きた場合に仲裁判断に委ねる時は、何処の審査会に仲裁判断を委ねるかとの、管轄の合意文書の下に署名・捺印を求めるとした経緯がある。

つまり、仲裁合意文書に署名が無い限りは仲裁判断の合意が無いものとして扱うことになった。

しかし、消費者や一般の建築主の大多数は仲裁合意の法的効果などには無知ゆえに、業者に云われるままに、請負契約締結の際に無意識に署名・捺印している場合が多く、建築紛争が発生した場合、消費者や一般の建築主が一般の裁判による三審制を選択することができず、不利な仲裁判断により、泣き寝入りを余儀なくされるケースが多く発生したことから、これらのことが問題視されるに至り、その後の、消費者保護の精神に欠ける事態が生じ得ることに配慮した法律改正により、仲裁法附則第3条2項により、「無理

由解除権」が認められることになり、仮に文書での仲裁合意があつたとしても、消費者と認められる者に限

って仲裁合意を解除することができるとなつたが、本件事案の仲裁事件については、仲裁合意を為したのが社会福祉法人であり、あくまで消費者ではないことを理由に、不本意ながら仲裁合意の解除は認められなかった。

**二. 調停事件事案(杜撰な工事により瑕疵を発生させたりリフォーム工事施工業者が、注文主に請負代金の支払いを求めた事案)**

本件事案は、千葉地裁において係争中の訴訟事件であつたが、裁判の途中で調停に移行した事案である。

千葉県佐倉市H邸において、塗装工事の請負を主体とする会社が、塗装工事以外の雨樋取り換え工事、ベランダ取付け工事等を施工した際、下請業者を使った本業の塗装工事以外の工事において、建築に関わる者として常識では考えられない杜撰な工事により瑕疵を発生させた。

本件事案については、リフォーム工事の瑕疵について細かな説明は省略するが、前述の事案一とは幾分異なり、一審の千葉地裁における審理から、一旦調停に移行し審理が

続いたが、原告側塗装業者の職業倫理の欠片もない、厚顔無恥な主張に、双方の主張が膠着状態となり、被害者である被告からの要望により、裁判所調停委員、双方の代理人弁護士他関係者による現地検分を行った際に見られた、建築の専門家としての調停委員(設計事務所を主宰する建築士)の、思わず耳を疑う言動に驚き、調停委員の公平・中立性について大いに考えさせられた事案である。

詳細は省略するが、建築専門家と称する調停委員は、現地検分の際、他の調停委員である裁判所裁判官、弁護士である調停委員を前に現地確認全体を取り仕切り、加害者、被害者の主張を極めて恣意的に判断し、建築技術者としてあり得ない見解を述べた。また、現地調査や意見書提出などを行い、現地検分に立ち会った、被害者側の支援者である当事者が意見を述べると、すかさず発言を遮るなどして全く意見を聞き入れなかった。

裁判官調停委員及び弁護士調停委員は建築に対して素人のため、建築専門家としての調停委員の見解

に終始引きずられ、結果としては、被害者の主張は僅かに認められただけで調停が終了し、調停調書が作成されたが、殆ど職業倫理観に欠けた、厚顔無恥の業者の主張が認められてしまった。

建築の専門家としての調停委員(建築設計事務所を主宰する建築士)が、どのような資格で、どのような資質や能力について評価され選任されたか、その理由等は分からないが、建築士として、建築士法第2条の2に定められた「職責」についてどのように考えられているのか、是非聞いてみたいものである。

終りに

本稿において、これまで私が経験した建築紛争の仲裁・調停事案について其々の制度、また、其々選任された仲裁委員・調停委員としての公正・中立性について論じてきました。が、我々自身、同じ建築士として、また、一人の良識ある社会人として如何にあるべきか、改めて考えさせられる事案でした。

事務局からのお知らせ

□2020年度第3回研修会の予告

次回研修会は、4月10日(土)、品川区立総合区民会館(きゅりあん)にて開催します。

ただし、新型コロナウイルス感染状況により、やむを得ず、中止させていただく場合がありますので、ご了承くださいますようお願い申し上げます。

また、次回研修会を含め、今後の研修会はウェブ会議システムによる開催も計画しています。



□2021年度総会日程のお知らせ

2021年度総会は5月22日(土)に東京都内会場にて開催予定です。

編集後記

今年、年明け早々から、第2回目となる緊急事態宣言が、東京都、神奈川県、埼玉県、千葉県に続いて、大阪府、京都府、兵庫県、更には愛知県、岐阜県、福岡県、栃木県の11都府県に発令されました。

昨年からの新型コロナウイルスの感染拡大により、各業界では大変厳しい状況が続いています。そして、都市や地域に潜在していた種々の問題が浮き彫りになってきました。各企業の多くがテレワークの導入を進めるなど、オフィスや住まい、地域のあり方、更には人々の過ごし方に至るまで、大きな変化が起きてきています。このように、社会観や人生観までもが変化していく、時代の流れを感じるこの頃です。

(H・K)

□実例欠陥建築集・木造編

次ページに、当会の10周年記念事業として作成した「実例欠陥建築集・木造編」の一部を、掲載いたします。今後も順次掲載いたします(紙面の都合による不定期掲載)。



一緒に活動しませんか！

●会員の種類	●年会費
正会員	----- 24,000円
消費者正会員	----- 12,000円
一般会員	----- 6,000円
団体一般会員	----- 48,000円

※ご入会の際は入会申込書が必要です。事務局までご連絡ください。



会員の種類：

正会員、消費者正会員、一般会員、団体一般会員の4種があります。「義務と権利」、「会費」が異なります。

▽正会員

「正会員」は、会の中核を担う存在で、総会の議決権を持ち、会の目的達成のために必要な活動をし、会の運営に携わるものとします。相談等の業務への対応は消費者正会員を除く「正会員」である必要があります。

▽一般会員

「一般会員」は「正会員」に比べ賛助会員としての性格を帯びています。もちろん積極的な参加もできますが、イベント参加や情報提供だけで良いという方向けのものです。会社など団体に登録される場合は「団体一般会員」となりますが、会社の責任者が別途正会員になる必要があります。また、団体一般会員であることを宣伝したり、名刺等に表記できません。

## 小屋組

08034

### 母屋材の継手不良

年度 (2004年調査)  
場所 神奈川県  
構造 木造在来軸組工法  
階数 2階建て  
延べ面積 100㎡  
用途 一戸建ての住宅

#### 瑕疵の特徴

母屋材の継手の不備。

継ぎ手位置は、支持材(小屋束)からの持ち出し長さが長すぎる。



#### 解説

支持材(小屋束)からの持ち出し長さは 150 mm内外とするのが標準(JASS 11 の 4(和式小屋組).3(工法)項) であるが、現状は 300 mmを超え、標準に反する。