

説明義務に関するこれまでの意見

以下は、これまでの委員会及び分科会の意見を各議事要旨から抜粋したものである。

第1回本委員会

国民の立場からは、医事紛争やバブル崩壊後の金融機関と消費者の間の紛争の場合と同様に、今後は説明義務が非常にクローズアップされてくるだろう。

注文者にも様々な人がいるが、個人の住宅の場合には、契約書等の文書をろくに読まないという人も少なくないのではないかと。このような実情を考えると、文書を更に整備して、紛争が起こったときにこれを盾にするというわけにもいかないだろう。国際的なコンペであればともかく、建築にそれほど関心のない一般の人との関係でも内容はズレのないようにする実効性のある仕組みを実現することがむしろ重要ではないか。ユーザーに対し分かる言葉で語りかけることができ初めて、未然に紛争の種を減らすことができると思う。

文書化を進めても、特に居住性能などは数値化することによって尺度としては分かっているとしても、居住実感としてどのような満足感が得られるかということはほとんど理解できない。文書がいくら整ったとしても、このような実感の裏付けがない現状では問題は解決しない。疑似体験のようなものが一つの解決策になるかもしれないが、文書以上の情報提供が必要ではないかと考えている。

契約書等の書面をきちんと作るだけでなく、建築の素人である発注者に分かるような言葉で書面を作成し、そのような言葉で説明をするということが、紛争の予防という点では重要ではないか。

第2回本委員会

同じ図面を見て契約をしたのだけれども、私はこう思っていた、いや私の方はそうではなくてこう思っていたというような認識の違い、つまり専門家と発注者との間の契約書面についての認識の格差が大きい。専門家がいかに説明責任を感じて契約をすべきかという問題も考えなくてはならない。

医療で言うインフォームドコンセントのように、建築でもかなりの知識レベルの格差があるので、実際に判断すべきことを施主側に選択させるような論理構造はとれないか。書面を完備すればするだけ悪徳業者は逃げられるかもしれないといった問題が出てくるが、どのようにすべきか。

また、当事者がどれだけ理解して契約ができるかといったところも考えなくてはならない。

第1回分科会

消費者は、契約書の用語をほとんど理解できないと思う。説明義務の問題となるが、その義務の程度を非常に高度なものとすると、消費者に100パーセント理解させるのは極めて困難であるから、設計者にとって酷な結果となる。しかし、一方で説明義務の程度を極めて低いものとすると、消費者が全く内容を理解することができないことになってしまう。どこに線を引くべきなのか、最低限どのような事柄について消費者に理解させるべきなのか、早急に考えなければならない重大な問題である。

専門家と素人では理解に差があり、それを埋めるために専門家には説明義務がある。専門家は、自分が理解していることは説明を省く傾向があるが、こういうことは説明しなさいといった基準を作らないと紛争が絶えることはないと思う。

第3回本委員会及び第3回分科会

書面を作成しろと言えば、書面は作成されるかもしれないが、合意された事項がきちんと表現されているかどうかを、発注者は理解することができない。図面についても、その図面によって正確に空間を認識することはできない。したがって、書面化しても、紛争の解

決にならない場合もある。説明をしっかりと、発注者と建築家が、いかにイメージを一致させるかというコミュニケーションのテクニックが必要である。

第5回分科会

書面が整備されていても、施主側と建築の専門家側とでは、情報量に差があつてうまくコミュニケーションが図れないため、最終的には説明義務が重要であると考え。また、契約書を作成したとしても、その記載が当事者の認識と違っていた場合、当事者が契約書の記載をたてに紛争を起こすことがあり得、契約書の存在が逆効果になる場合もあり得る。書面プラス説明を建築の専門家としての法的義務と捉えることができ、施主にどういふことを説明すべきかを考えることが大切となる。

第4回本委員会及び第6回分科会

委員会における検討結果の主な公表対象をエンドユーザーと考えるならば、書面の重要性よりもむしろ説明とその記録の重要性が大切と考える。

今後の議論の対象は、住宅系を中心に書面の有無や説明義務の内容を検討していくべきではないか。

関連

第1回本委員会

注文者側は、契約書、見積書等の書面の記載よりも、担当者から口頭で受けた説明を頭に置いていることが多い。これに対し、請負業者側は契約書等の書面の記載を重視している。この点から、両者の認識の不一致が生じているようである。両者の認識を一致させるために、契約書の重要性を十分理解するとともに、素人にも分かりやすい内容にする必要があるのではないかと感じている。

文書は完璧であるが、現場の者がどのような話をしたか、それが契約上どのような効果を持つかが、法律家としては悩ましい部分である。国際的な要請も分かるが、だからと

いってこの現状を否定しても適正な解決ができないと思われる。ある種日本固有の文化の反映であるという理解をしないと公正な判断といえないのではないか。

第2回本委員会

建築関係で紛争の起こる原因としては大きく二つのものが考えられる。

一つは、契約上の問題である。下請け元請け間の契約で契約書自体が存在しないといった事例、追加変更あるいは設計監理について書類が不十分なまま工事が行われ、精算段階で当事者間に意見の食違いを生じる事例、建築の契約書には専門用語が多いため書面の内容について理解が一致していない事例、また、近年重要視される防音とか空調等の住宅の機能については、文書上で性能をどのように表現するのかといった新しい問題が生じてくる(以下 略)。

第1回分科会

契約書に使われている用語は専門的であり、当事者が完全に理解して契約しているのか疑問である。標準的な契約書ができて、その内容が理解されていなければ意味がない。