

裁判の迅速化に係る検証に関する検討会（第44回）開催結果概要

1 日時

平成24年3月19日（月）午後3時から午後5時20分まで

2 場所

最高裁判所中会議室

3 出席者

（委員，敬称略・五十音順）

井堀利宏，甲斐哲彦，近藤宏子，酒巻匡，仙田満，高橋宏志〔座長〕，
中尾正信，二島豊太，野間万友美，水野美鈴，山本和彦

（事務総局）

小林宏司審議官，小野寺真也総務局第一課長，本田能久総務局参事官，
岡崎克彦民事局第一・三課長，河本雅也刑事局第一・三課長，
春名茂行政局第一・三課長，浅香竜太家庭局第一課長

4 進行

（1）ヒアリング及び意見交換

ア 住宅市場の動向並びに住宅に係る紛争の予防及び解決のための制度について

山田哲也・国土交通省住宅局住宅生産課住宅瑕疵担保対策室長から，住宅市場の動向並びに住宅に係る建築紛争の予防及び解決のための制度について説明された。

具体的には，住宅市場の動向に関しては，平成23年における新設住宅の着工戸数は83.4万戸であり，2年連続で増加しているものの，100万戸を超えていた平成20年以前に比べると低い水準にとどまっていること，

全住宅流通量（新築住宅の着工戸数と既存住宅の流通戸数との合計数）に占める既存住宅の流通戸数の割合は，欧米諸国と比べると，6分の1程度と低い水準にとどまっているものの，既存住宅の流通シェアのウェイトは大き

くなりつつあること， これらに加えて， 年収の減少による購買力の低下等の経済変化を考えれば， 従来のような新築住宅中心の住宅需要は， 今後変化する可能性があること等について， 説明された。

住宅に係る建築紛争の予防及び解決のための制度に関しては， 平成12年に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」（以下「品確法」という。）により， 新築住宅の請負人や売主に対し， 構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止する部分について， 10年間の瑕疵担保責任を負わせるとともに， 国の登録を受けた第三者機関である「登録住宅性能評価機関」が評価を行い， 国が定めた基準に適合する住宅について， 「住宅性能評価書」（設計段階の評価については「設計住宅性能評価書」， 完成段階の評価については「建設住宅性能評価書」）を交付し， 一定の場合には， 住宅性能評価書に表示された性能を契約の内容とみなすこととする「住宅性能表示制度」が創設されたこと， 品確法により， 紛争の簡易・迅速な処理を図るため， 「建設住宅性能評価書」の交付を受けた住宅（以下「評価住宅」という。）を対象にした裁判外紛争解決手続が整備され， 全国の弁護士会が「指定住宅紛争処理機関」として指定されるとともに（各弁護士会において後記「住宅紛争審査会」を設置）， その紛争処理業務を支援する機関として， 住宅紛争処理支援センターが指定されたこと（以下， 品確法に基づき設けられた上記紛争解決手続を「建築ADR」という。）， 国土交通省は， 新築住宅の着工戸数に占める評価住宅の割合について， 50%を目標にしているものの， 平成22年度は20%程度にとどまっていることについて， 説明された。

また， 平成21年に施行された「特定住宅瑕疵担保責任の履行の確保等に関する法律」（以下「瑕疵担保履行法」という。）により， 品確法に基づく瑕疵担保責任の履行を確保するため， 新築住宅の供給事業者に対し， 保証金の供託又は住宅瑕疵担保責任保険への加入が義務づけられたこと， 同保

険に加入するためには、瑕疵の発生を防止するための住宅の検査と一体的に保険の引受けを行うことができるものとして国の指定を受けた法人（以下「住宅瑕疵担保責任保険法人」という。）に対し、設計図書等の資料を提出した上、同法人による現場検査を受けなければならないこと、保険金支払いの前提となる瑕疵をめぐる紛争の簡易・迅速な解決を図るため、同保険を付された住宅（以下「保険付き住宅」という。）が、建築ADRの対象に加えられたこと、平成23年度上半期（4月～9月）における住宅着工件数に占める同保険の申込件数の割合は、約55%であること、平成24年1月末現在における被保険者等から住宅瑕疵担保責任保険法人に対する保険事故の発生報告件数は577件であるところ、その半数以上が保険事故として確定していること、発生部位では、雨水浸入部分が全体の約8割を占めており、うち約3分の2が保険事故として確定したことについて、説明された。

さらに、住宅紛争処理の枠組みに関して、当事者が建築ADRを利用する際の申請手数料は1万円であること、建築ADRには、高度な専門的知見を要する紛争にも対応することができるよう、紛争処理委員として弁護士のほか建築専門家も参画していること、同ADRは、登録住宅性能評価機関及び住宅瑕疵担保責任保険法人に対し、客観的な資料の提出を要求できること等について、説明された。

次いで、委員から、新築住宅の着工戸数に占める評価住宅の割合を高めるための施策を講じるべきではないか、また、流通に占める割合が大きくなりつつある既存住宅については、契約書や構造計算書等の客観的な資料が特に不足しがちであるから、そのリフォームに関する紛争の予防・解決のための制度が必要である、したがって、既存住宅のリフォームに関する保険制度について加入を促すインセンティブが必要であろうとの指摘がされた。これらの指摘に対し、山田室長は、消費者が住宅性能評価書の有無により住宅を選別するようになれば、事業者が住宅性能評価書を取得するインセンティブが

働くのではないかと思われることから、国土交通省においては、現在、新築住宅の着工戸数に占める評価住宅の割合目標である50%を達成するために、消費者の目線に立った表示事項の充実等の施策を講じることを検討している旨、既存住宅のリフォームに関する保険制度の加入件数は未だ少ないので、指摘のとおり、普及促進のための工夫が必要であると認識している旨、回答がされた。

イ 建築ADR及び建築紛争の専門家相談等について

田島純蔵・日本弁護士連合会住宅紛争処理機関検討委員会委員長（弁護士）から、建築紛争に対する弁護士会の取組、建築ADR及び建築紛争の専門家相談等について説明された。

具体的には、建築紛争に対する弁護士会の取組として、山田室長が紹介されたとおり、品確法に基づき各単位弁護士会に設置された「住宅紛争審査会」において、住宅紛争処理支援センターからの支援を受けて、評価住宅及び保険付き住宅に関する紛争について、弁護士及び一級建築士を紛争処理委員として建築ADRを実施していること、平成22年から、評価住宅、保険付き住宅及び住宅のリフォームに関する紛争について、住宅紛争処理支援センターと連携し、弁護士及び建築士による無料の専門家相談を行っていること、住宅紛争処理支援センターが消費者から電話相談を受けた場合、同センターが消費者に対して上記専門家相談を紹介するなど、同センターとの連携を図っていること、建築ADR、専門家相談及び住宅紛争処理支援センターによる電話相談は、建築紛争の解決プロセスにおいて一連のものとして機能していることについて、説明された。

このうち建築ADRに関しては、申請件数の経年推移をみると、評価住宅については、平成15年度以降、年間20件前後、多い年でも30件前半で推移しているのに対し、保険付き住宅については、制度発足当初の平成21年度こそ年間7件であったものの、平成22年度は49件、平成23年度

は年間64件（ただし，同年度は，平成24年2月末時点における11か月の速報値）と増加しており，今後も増加が見込まれること，住宅紛争審査会では，評価住宅又は保険付き住宅についての紛争であれば，瑕疵主張の有無にかかわらず申請を受け付けているものの，実際に申請された紛争は，瑕疵主張があるものが多く，また，建物の引渡しから1年以内に申請されたものが半数近くを占めていること， 手続実施者について，例えば，東京弁護士会では，できる限り経験年数の長い弁護士，住宅紛争処理支援センターが実施する紛争処理委員に対する研修を受けた弁護士を選定するよう努めており，また，東京三弁護士会では50名程度の建築士を確保していること， 紛争処理に要した平均日数は219日であり，訴訟と比べると短期間であるし，平均審理回数も5回であり，訴訟と比べて少ないものの，1回当たりの平均審理時間は，90分以上120分未満が33%，120分以上が42%を占めており，訴訟と比べると時間を要し，特に現地を見分ずる場合には長時間を要すること， 弁護士が代理人として申請人及び被申請人の双方に参与している事件はわずか6%にとどまり，双方ともに関与していない事件が半数を超えていること， 終結事件の54%は調停等の成立により解決していること， 申請費用は1万円であり，鑑定が必要な場合にも，原則として，当事者の負担がない制度になっていること等について，説明された。

建築紛争の専門家相談に関しては，平成23年4月から平成24年1月までの間に732件の相談を受け付けており，東日本大震災関連の75件を除いても，増加傾向にあること， 相談内容は，「不具合が生じている」及び「契約と工事の内容が異なる」が大半を占めていること， 相談者の解決希望内容は，評価住宅及び保険付き住宅では「修補して欲しい」が多いが，リフォームでは「損害賠償を請求したい」が多いこと， 相談結果については，評価住宅，保険付き住宅及びリフォームのいずれについても，相談のみで終了したものが半数を超えているが（もっとも，その後，訴訟を提起した

かどうか等の追跡調査は実施していない。) , 評価住宅及び保険付き住宅については、建築ADRを紹介したものが4分の1を超えていること、アンケート結果によれば、専門家相談の対応について「大いに満足」及び「満足」と回答した者の合計が、90%に達していること、運営費用については、住宅紛争処理支援センターから、一定額の相談員謝金・交通費が支弁されていること等について、説明された。

最後に、今後の展望について、住宅紛争処理支援センターは、国土交通省及び日本弁護士連合会の協力により、住宅紛争審査会の紛争処理委員に対する研修を全国各地で開催しているところ、今後もこれを継続していく予定であること、住宅紛争審査会や専門家相談が、裁判所と効果的に役割分担しつつ、その役割をより一層果たしていくことが重要であること、紛争の相談・解決制度の整備が進むことにより、事業者に瑕疵のない住宅を供給するインセンティブが働く可能性があること等について、説明された。

ウ 建築紛争の種類や動向、建築業界の慣行や紛争予防の取組、紛争当事者の意識・期待等について

大森文彦・東洋大学法学部教授（弁護士・一級建築士）から、建築紛争の種類や動向、紛争の原因となり得る建築業界の慣行、紛争予防の取組、紛争当事者の意識・期待等について説明された。

具体的には、建築紛争の種類や動向に関しては、設計（その者の責任において、建築物の建築工事の実施のために必要な図面及び仕様書を作成すること）に関する紛争は、建築主の要求は、定量的・客観的なものにとどまらず、主観的・定性的なものをも含む一方で、設計に当たっては設計者の創造性が発揮されるため、両者の間にそごが生じやすいことが原因であること、

工事監理（その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているかいないかを確認すること）に関する紛争では、工事監理者は、工事の全てについて確認することは不可能であるため、

合理的方法による確認を行えば足りると解されているが、建築主において、このような工事監理に関する理解を欠くために紛争が生じることもあること、

施工（建設工事を実施すること）に関する紛争では、設計図書等の不在・不十分、建築主と施工者の思い・期待のズレ、施工に関する技術的な制約等が原因となり得ること、最近では、設計に関する紛争及び工事監理に関する紛争のほか、従来はあまり見られなかった建築確認取消訴訟、元請・下請間の訴訟が増加しているように感じられること等について、説明された。

紛争の原因となり得る建築業界の慣行に関しては、中小規模の事業者、特に零細事業者では契約書や設計図書を作成しない場合があること、情報が設計者や施工業者に偏在している上、情報が専門的であるため、建築主に説明しても理解を得ることが容易でないこと等について、説明された。

紛争予防の取組に関しては、契約書のひな形となる約款について、建設業法に基づき建設工事の標準請負契約約款について審議を行う中央建設業審議会や建築士の任意加入団体等による改正が進んでいること、建築士の任意加入団体において、建築相談や苦情相談を実施しているほか、国土交通省において、建設業法に違反している建設業者に関する情報の通報を受け付ける駆け込みホットラインを設置していること、日本建築学会の設立した司法支援建築会議において、建築紛争情報の調査・分析を進めるとともに、建築関係の技術的事項に関する学会規準類の整備を検討していること、国土交通省において、報酬基準や各種ガイドラインを制定していること、もっとも、建設業者の規模は大小様々であるため、規準等を全ての業者に適用するのは困難であること等について、説明された。

紛争当事者の意識・期待に関しては、建築主は、往々にして過大な意識・期待を抱きがちであり、予算に照応した限界を意識しない傾向にある一方で、設計者や施工者は、予算に照応した限界を前提に行動するため、両者の間にズレが生じやすいこと等について、説明された。

以上のほか、建築物の品質の向上等に関する取組に関して、建築基準法及び建築士法が平成18年に改正され、建築確認・検査の厳格化、建築士試験制度の見直し、定期講習制度の創設、構造設計一級建築士・設備設計一級建築士制度の創設、重要事項説明義務の新設等が行われたこと等について説明され、また、建築紛争に対する弁護士との関与に関して、建築紛争において技術的事項が問題になる場合には、真実性の追求が重要であり、依頼者の利益のみならず工学的な適正さ（ただし、ある程度の幅がある。）をも追求すべきであること、建築紛争には、専門的知見を要する事案が多く、紛争への対応に相当な労力を要する必要がある一方で、少額の建築紛争の報酬は低額になりがちであるため、弁護士が受任を躊躇する場合もあること等について説明された。

次いで、委員から、瑕疵の立証責任について、今後の法改正等により、例えば、建物の売買契約であれば、所有者ではなく売主が負担するようになる可能性があるかについて質問され、これに対し、大森教授から、現時点では立証責任が転換される可能性は高くないと思われる旨、回答がされた。また、委員から、少額の建築紛争については、ADRでの解決を促進することが有効ではないかとの質問がされ、これに対し、大森教授から、ADRにおいても、申立人が厳密な法的主張をしなければならないのであれば、その負担は訴訟と同様に重く、メリットはないが、ADRにおいては不具合を列挙して解決を求めることで足りるとすれば、申立人の負担は軽くなり、少額の建築紛争についてADRによる解決が促進されると思われる旨、回答がされた。さらに、委員から、建築紛争については、今後、ADRによる解決が促進されることが望ましいが、日本においてはアメリカと異なりADRがビジネスモデルとして構築されていないことが問題であるとの意見が述べられた。

エ ア～ウを踏まえての質疑応答及び意見交換

委員から、海外においては、構造耐力上主要な部分及び雨水の浸入を防止

する部分以外の瑕疵に関する紛争についても保険の引受けがされる例があり、日本においても、これらについて紛争の予防や解決の仕組みを検討すべきではないかとの指摘がされた。これに対し、田島弁護士から、建築ADRにおいては、評価住宅や保険付き住宅に関する紛争であれば、これらの瑕疵に関する紛争についても申請を受け付けている旨、山田室長から、現状では、直ちに法改正を行い、これらの瑕疵についても保険等により資力確保を義務付けることは検討していないが、任意の保険と組み合わせることによって、紛争解決の仕組みを構築することができる可能性はあり得るのではないかと思われる旨、回答がされた。

また、平成22年及び平成23年における建築関係訴訟の新受件数が平成21年に比べて減少していることに関し、委員から、本日紹介された建築紛争の予防や解決に関する仕組みが影響しているのではないかとの意見、一般に、建築関係訴訟においては契約書等の書面がなければ主張の立証が困難であるとの意識や、専門委員等の専門家による合理的な説明を尊重する意識が浸透しつつあり、そのような書面や専門家の意見を重視する意識の下、当事者が、訴訟に至る前に妥当な解決の見通しを付け、当事者間の交渉やADRにより解決することが増加しているようであることも影響しているのではないかとの意見、建築の着工件数の減少が影響している可能性もあるのではないかとの意見が述べられた。

さらに、委員から、建築に関する基準等の整備が進むことによって、それらに適合しない場合に当事者の不満を誘発することになり、かえって建築紛争が増加する可能性も否定できないとの意見、ADRについては、訴訟と同様の主張立証を要求すると、訴訟と同様に当事者の負担が重くなるので、大森教授が指摘されたとおり、特に少額の紛争においては、ADRであまり厳格な主張等を要求せず、身軽な手続とすることが考えられるとの意見が述べられた。

(2) 報告

本田総務局参事官から、アメリカの実情調査及び国内実情調査の結果概要について報告された。

(3) 今後の予定について

次回検討会においては、医事紛争についてのADRを中心に医事紛争に関するヒアリングを実施すること、6月から7月にかけて、実務の裁判官及び事務局員がアメリカ、ドイツ及びフランスを訪れ、医事紛争、建築紛争及び遺産分割紛争に関連する社会的要因について実情調査を行うことが、それぞれ確認された。

また、次回の検討会は、次の日時に開催されることが確認された。

第45回 平成24年6月22日(金)午後1時30分から

(以 上)