

東京地裁書記官に訊く

——建築関係訴訟・借地非訟編(2022年版)——

今回の特集は、およそ12年ぶりとなる「書記官に訊く」シリーズ「建築関係訴訟・借地非訟編」です。今回もまた、東京地方裁判所民事第22部(調停・借地非訟・建築部)に所属し、建築関係訴訟や借地非訟事件を取り扱っている書記官の方々に執筆していただきました。

前回特集(2010年11月号「東京地裁書記官に訊く—建築関係訴訟・借地非訟編—」*1は、当会会員のみならず、多くの法曹関係者から注目を集めました。ただ前回特集から既に10年以上の月日が経過している上に、改正債権法の施行(施行日:2020年4月1日)に応じたアップデートも必要とされている状況にありました。

また、民事第22部のウェブサイト上では、瑕疵一覧表、追加変更工事一覧表といった書式データの提供も行われています(この他にも、同サイトには、借地非訟事件についての説明や書式データ等も掲載されておりますので、本特集とも併せ、是非、ご参照ください*2)。

このような状況を踏まえ、今般、LIBRA編集会議より、民事第22部に本特集についてご相談申し上げましたところ、快くお引き受けいただくことができました。特集の実現にご協力いただいた民事第22部の皆様方には、この場をお借りし、御礼を申し上げます。

本特集が、前回特集に引き続き、会員の皆様方の執務のご参考になりますことを願ってやみません(なお、本特集に掲載されておりますURLは、全て2022年6月30日時点のものです)。

*1 https://www.toben.or.jp/message/libra/pdf/2010_11/p02-19.pdf

*2 https://www.courts.go.jp/tokyo/saiban/I3/Vcms3_00000562.html

LIBRA編集会議 志賀 晃、酒井 昌弘、濱島 幸子

CONTENTS

I 建築関係訴訟編	3頁
1 訴訟段階での留意点	
2 争点整理段階での留意点	
3 手続の進行についての留意点	
4 民事第22部における専門家の活用について	
5 訴訟終了段階における留意点	
参考文献	
別紙	
II 借地非訟編	13頁
1 申立段階における留意点	
2 審理段階における留意点	
3 手続終了段階における留意点	
4 その他	
参考文献	

I 建築関係訴訟編

1 訴訟段階での留意点

(1) 民事第22部で取り扱う建築関係訴訟事件の定義

ア 民事第22部が担当する建築関係訴訟は、①建物（不動産登記規則111条参照+建築途上の工作物や附属施設等の建築物（建築基準法2条1号、同88条等参照）、リフォームを含む）の設計、監理又は施工の瑕疵（契約不適合）、工事の完成、工事の追加又は変更、設計又は監理の出来高が争点となる事件（請負代金請求、損害賠償請求、売買代金請求）と②工事に伴う振動又は地盤沈下に基づく損害賠償請求事件です。瑕疵、追加変更工事、出来高、工事の完成・未完成といった専門的事項が問題とならない事件（例：基本工事等の完成による代金請求に対して、単に契約締結の有無が争点となっている請負代金請求）は対象外となっています。

イ 建物売買契約における瑕疵（契約不適合）を理由とする損害賠償請求事件は、新築物件に限って対象となり、中古物件は対象とはしていません。

ウ 訴訟提起時点で、民事通常訴訟事件と判断されて通常部に配てられたものであっても、その後、訴訟進行の比較的初期の段階で、民事第22部に配てん替えが行われる場合があります（例：基本工事等の完成による代金未払いを理由とする請負代金請求の訴え提起後、被告が工事の未完成、瑕疵等の反論をした場合等）。

(2) 管轄

管轄は民事通常訴訟事件と変わりありません。

(3) 訴状、附属書類

訴状、附属書類についても、基本的に民事通常訴訟事件と変わるところはありませんが、後記2(2)で述べる書証に関する留意点、(3)で述べる事件類型別の争点整理での留意点を踏まえた訴状の作成、書証の準備をお願いします。

2 争点整理段階での留意点

(1) 瑕疵等一覧表

建築関係事件は、事件類型上、争点が多数となることが多く、また、建築に関する専門的知見を要するため、審理の対象が的確に絞れず、争点が不必要に拡散したり、見通しが立てづらかったりする傾向にあります。そのため建築関係事件では、訴訟提起又は調停申立ての早い段階から事件の性質等を検討したうえでの争点整理を行い、争点の整理の一環として、各種一覧表を提出してもらっています。

ア 一覧表は、①要件事実の的確な主張立証の確保（要件事実外の事情的な主張の抑制を含む）、②裁判所及び当事者における争点及び重点項目（結論に影響が大きい項目やその立証可能性等、除斥期間や消滅時効による権利消滅可能性も考慮する）の把握の容易化、③専門家の事案把握、現地調査の円滑化等に資すると考えられることから、民事第22部では、ほとんどの事案で作成をお願いしています。

イ 一覧表はExcelファイル形式による瑕疵一覧表（別紙1〔11頁掲載〕）、追加変更工事一覧表（別紙2〔12頁掲載〕）、出来高一覧表、時系列表等の各種一覧表の書式（掲載場所：裁判所ウェブサイト*1⇒各地の裁判所⇒東京地方裁判所／東京簡裁以外の

*1：<https://www.courts.go.jp/index.html>

都内簡易裁判所⇒裁判手続きを利用する方へ⇒民事第22部（調停・借地非訟・建築部）⇒建築訴訟事件について）を用意しています。

ウ 一覧表は、まず、瑕疵（契約不適合）を主張する側が瑕疵についての項目や補修方法及び金額、証拠を記入して相手方及び裁判所にデータファイルを送信し、相手方がこれに対する認否、反論、証拠を入力した上で、他方当事者及び裁判所にデータを送信する、というデータファイルを交換し合う方法により争点を整理していくものです（データファイルの交換方法については、現状では、基本的にはウェブ会議用アプリにアップロードする方法で、裁判所及び相手方と共有しておりますが、今後変更される可能性もございますので、個別の事件においては、相手方及び裁判所にご相談ください）。

エ 民事第22部では、一覧表は、争点整理後、最終的に裁判所において修正を行い、完成後に調書や判決に添付する扱いをすることもあります。一覧表は、その完成により争点を整理するものですから、その作成過程においては、準備書面に引用・添付する必要はなく、また書証としての提出は不要です。

オ 一覧表は、その名が示すとおり、一覧性を持たせることが重要です。各記載欄には、できるだけ数行以内で主張内容が理解できるようにまとめてください。行数が多くなるとセル内に主張内容の全文が表示されないことがあります。

カ 争点整理の中途段階で、必要に応じ、一覧表の紙ベースでの提出もお願いしています。その際は、裁判所用のほか、専門委員・調停委員用、担当裁判官用などの写しをご提出いただいております。

キ 一覧表を数次にわたり加筆・修正する場合、直近のものどどこが変わったのかが分かるよう、変更点にアンダーラインを引いたり、文字の色を変えたりするなどの工夫をしていただくこともあります。ま

た、バージョンが分かるように表の右上に必ず加筆・修正した日付及び当事者名を記載してください。

(2) 書証

ア 訴え提起段階から、例えば、添付書類を含む契約書一式を提出せずに、契約書の一部分のみを提出される例が見受けられます。しかし、契約書一式の中には、平面図や立面図が含まれていることがほとんどであり、これらは建物の概要を説明するための基本的な書証となることから、できるだけその書類の一式が提出されることが望ましいです。

また、ただちに一式を提出することができない場合であっても少なくとも、契約書にどのような添付書類（民間（七会）連合協定工事請負契約約款、図面（枚数）、内訳明細等）があるのかが当初から明らかになっていると、争点整理に便宜です。

イ 大部にわたる文書で頁数の記載がないものは、争点整理や証拠調べの際に混乱しますから、あらかじめ頁数を付してからご提出をお願いします。なお、当事者多数となる事件の場合には、訴え提起後や応訴時点で書証の符号及び番号の付し方等を裁判所に相談していただいてから提出されますと、以後の争点整理が行いやすくなります。

ウ 建築関係訴訟にかかわる文書は、1枚の中に含まれている情報量が多く、重要な情報が他の情報の中に埋もれてしまい分かりづらいことが多いため、書証とする際には、裁判所に提出する写し等にマーカー等で印を付けて重要な箇所を明らかにすることが非常に有用です。その際、原本にマーカーを塗ってしまわないようにご注意ください。

エ 書証提出時、ファクシミリ送信では不鮮明になってしまう細かい文字、写真、手書き文字、設計図面などを含む書面については、なるべくクリーンコピーを提出していただくようにお願いします。

オ 写真を提出する場合は、撮影日、対象箇所、撮

影方向を必ず明らかにしてください。その場合、写真撮影報告書等の末尾に図面を添付すると分かりやすいと思われます。

カ 特に、①約定違反による瑕疵（契約不適合）を主張している事案や、②追加変更工事についての請負代金を請求する事案では、合意内容の立証が重要ですが、図面、見積書、打合せメモ、現場写真だけでは、内容が断片的であるため、これらを関連づけて合意に至る経緯や工事内容を記載した陳述書をご提出いただくと、事案の把握に有効と考えられます。

そのため、陳述書は、尋問段階ではなく、争点整理段階で提出することも考えられます。

（3）事件類型別の争点整理

ア 請負代金請求の類型

a 本工事

契約書があっても、具体的な工事内容が記載されていないことがあるため、そのような場合、図面、見積書、当事者からの事情聴取等に基づいて、契約内容についての主張を補充する必要があります。

逆に、詳細な契約書が存在する場合には、特約の見落とし等がないようにご注意くださいと思います。

その他、代金について確定額の合意がなく、相当額とする旨の合意があった場合には、相当額についての主張立証が必要になります。

b 追加・変更工事

追加・変更工事では、①本体工事の範囲及び工事金額、②追加工事の範囲及び合意した工事金額（相当額とする旨の合意があった場合は相当額）、③完成及び引渡を主張する必要があります。

多数の追加変更工事を主張する場合は、追加・変更工事一覧表を活用し、主張書面においては総論的主張を行うにとどめ、合理化、効率化を図ってください。

c 出来高請求

①請負契約締結後、②施工等の途中での注文主解除や債務不履行解除により契約が終了した場合に、③既施工部分があり、④その工事内容が可分であり、⑤注文者が既施工部分の給付に関し利益を

有するときには、特段の事情がない限り、⑥引き渡した既施工部分の出来高請求をすることが可能です。

この場合は、契約の終了事由を明確に主張する必要があります。特に問題となるのは、工事や瑕疵を巡って紛争が生じ、施工が中断して工事再開の見込みが立たないような事案です。相手方の履行遅滞による解除、黙示の合意解除、帰責事由は別とした後発的履行不能による契約の終了等いかなる終了事由を主張するのか、予備的主張も含めて検討する必要があります。

イ 設計監理料請求の類型

a 主要な争点としては、次のものが想定されるところです。

① 設計料の有無を含めた契約の成否

② 報酬額の定めがない場合の相当な設計監理料

③ 設計が途中で終了した場合の設計出来高

b 設計出来高の算出方法に関し、平成31年1月21日付け「国土交通省告示第98号」で報酬の基準が定められ、同告示には、基本設計及び実施設計に関する標準業務の内容も記載されており、設計者が負うべき債務の内容（設計条件等の調整、法令上の諸条件の調査、関係機関との打ち合わせ、基本設計図書の作成、実施設計方針の策定、概算工事費の検討等）を理解する上で参考となる事項が記載されています。本類型の訴訟を担当される際には、一読をお勧めします。

ウ 瑕疵（契約不適合）を理由とする損害賠償請求

a 請負契約に基づく請求の場合、改正債権法施行前の契約の場合、建物完成前においては債務不履行責任、完成後においては瑕疵担保責任の問題となりますが、改正債権法施行後の契約の場合は、完成の前後を問わずに契約不適合責任になりますから、瑕疵（契約不適合）に関する損害賠償請求に関しては、完成の前後は法的構成という意味では重要ではなくなります。

b 売買契約に基づく請求の場合、売買契約の内容の具体的主張や、基本的書証（売買契約書、

登記事項証明書)の提出を失念しやすいので、ご注意ください。

- c 瑕疵(契約不適合)を主張する場合、①瑕疵の主張内容(原因と現象の区別等)、②その責任原因(瑕疵担保責任、不法行為責任等)、③契約内容について、検討してください。

また、瑕疵(契約不適合)の主張に当たっては、「あるべき施工」(原告と被告との間の合意の内容)と「実際の施工」(被告が行った合意内容に反する施工の内容)とを明確にしてください。

エ 工事被害型

第三者被害型ともいい、工事による第三者建物への被害(隣地の掘削工事等による傾斜、ひび割れ等)を理由とする損害賠償請求です。

被害が甚大になる傾向にあり、また関係資料も多くなるため、多くの場合、事実関係について時系列的な整理を行うほか、工事の内容(掘削の深さ、山留工事の工法)、施工者による周辺建物に対する事前及び事後の調査の有無及びその内容、第三者建物への被害状況等が問題になります。

(4) 準備書面等の提出について

ア 準備書面等の提出について、専門委員や調停委員を選任した場合、当事者から提出された書面を専門委員や調停委員へ郵送で送付していますので、裁判所用と合わせて専門委員・調停委員の人数分の写しをご提出いただきますようお願いします。

提出期限経過後に準備書面が提出された場合、準備書面を調停委員等へ郵送できず、結果的に調停委員等は、準備書面等を期日までに十分読み込むことができなくなりますので、提出期限は厳守していただくようお願いします。

イ ファクシミリで送信した準備書面等をいわゆる正式書面とする場合には、調停委員等への郵送処理の関係もありますので、送信書にファクシミリ書面が正式書面である旨の記載をお願いします。

なお、提出期限の関係や、少しでも早く主張等

を裁判官や調停委員等に読んでもらうことを意図してと思われませんが、午後5時以降に大部の準備書面等がファクシミリで送信されることがあります。しかし、期日直前にファクシミリによって準備書面等が提出された場合、内容や落丁等の確認が十分でないことがありますので、提出期限を経過してしまった場合には、速やかに裁判所及び調停委員等用のクリーンコピーのみご提出いただき、ファクシミリによる提出は控えていただくようお願いします。

3 手続の進行についての留意点

(1) 訴訟手続と調停手続との並進

民事第22部に係属する訴訟事件を調停に付した場合、訴訟手続を中止せずに、そのまま民事第22部において訴訟手続における争点整理や必要に応じて人証調べを行いつつ、これと並行して、調停手続において専門家調停委員の関与の下、建築技術上の専門的事項にかかる紛争整理、金額評価にかかわる出来高等の算定を行うなど、訴訟手続と調停手続のそれぞれの利点を生かした並行審理で進めることが多いです。

民事第22部以外の民事部に係属する建築訴訟となりうる訴訟事件を調停に付した場合には、調停手続のみを民事第22部で行うため、訴訟手続との並行審理は行われず、民事第22部以外の民事部で行われていた審理手続を前提に、引き続き民事第22部が調停手続を行うことになります。

このため、民事第22部以外の民事部で建築事件と思われる訴訟手続を行っている場合には、訴え提起後、当事者双方は、速やかに瑕疵(契約不適合)、追加工事、出来高等の追加又は反論の主張を検討してください。

(2) 現地調査について

民事第22部の建築関係訴訟において現地調査を行う場合、専門委員又は専門家調停委員と共に現地調査を実施することが多く、専門委員を関与させる場合には進行協議期日又は調停期日として、調停委員を関与させる場合には現地における調停期日として、これを実施しています。

その他、現地調査については、後記4(4)エを参照してください。

(3) 現地調査の結果を証拠とする場合

現地調査は証拠調べ期日ではないため、現地調査の結果を証拠化する必要がある場合には、当事者において写真撮影を行い、写真撮影報告書を書証として提出するなどしていただくことになります。

(4) 電話会議及びウェブ会議での書面による準備手続について(民訴法175条等)

裁判所は相当と認めるときは、当事者の意見を聞いて、争点整理を書面による準備手続に付して行うことができるとされています。

建築訴訟事件の場合、施主、元請業者、下請業者、孫請業者、協力会社、共同事業体など、当事者が複数又は所在が全国各地になることが多いため、各代理人事務所を電話又はウェブで繋いで行う上記書面準備で時間を掛けて争点整理を行うことは、当事者の負担軽減、紛争の早期解決に寄与することが多いため、事案によっては、第1回口頭弁論期日を取り消して、書面による準備手続に切り替えることもあります。

特に、ウェブ会議での書面による準備手続を行う場合には、事前に担当書記官からウェブ会議用アプリに登録する代理人のメールアドレスの情報提供のお願いをします。その後、希望される代理人には裁判所が作成した同アプリの設定手順書等を送付いたしますので、手順書等に従って準備をお願いします。

一部の書面提出方法を、電子メール送信またはウェブ会議用アプリでのアップロードにより行っていたりしますので、提出方法などについては、民事第22部とご相談ください。

4 民事第22部における専門家の活用について

(1) 制度の概要

民事第22部で活用される専門家には、専門委員、調停委員があります。

専門委員制度は、直ちに合意による紛争解決が困難であり、最終的に紛争解決に専門的な知識経験を必要とする場合に、その分野の専門的知識・経験を有する専門家に、訴訟手続(争点又は証拠の整理等、証拠調べ、和解等の各手続)に関与してもらい訴訟手続を円滑に進行させるための制度です。このように、紛争解決に専門的知識経験が必要な場合にこれを補う者を専門委員といいます(民訴法92条の2)。

専門委員を、訴訟手続だけではなく、調停事件へも関与させることがあります(非訟法33条)。

調停制度は、調停委員会等が当事者の言い分を聞き、必要があれば一定の範囲で事実を調査した上、法律的な判断を基本に置きながら、紛争の実情に応じて当事者を説得したり、その主張を互いに歩み寄らせて合意に導き、条理にかなない、実情に即した解決を図ったりする制度です。調停委員は、裁判官(又は民事調停官)と共に調停委員会を構成し又は調停事件について専門的な知識経験に基づく意見を述べる等の事務を行います(民調法8条)。

両者の主な相違点は、【表1】[8頁掲載]のとおりです。

(2) 各委員が事件に円滑に関与するための留意点

ア 各委員には、進行を円滑に進めるため、当該事件の内容、争点、当事者の主張等を把握してもらう必要があります。そのため、民事第22部では、専門委員、調停委員が事件に関与することが決まったときは、双方当事者にそれまで裁判所に提出された主張、立証の書面の写しを各委員用として準備していただいています。その後、当事者が裁判所へ提出する書面については、各委員用もあわせて提出するようご協力いただいています。

イ 事案解決のためには、極めて専門的な事項の質問等を各委員から行うことも多くあります。

審理の充実のためには、当事者本人や、現場の担当者等を期日に同行する必要もあることをご留意ください。ただし、この場合でも、代理人は、対応、回答を当事者任せにせず、法律的な観点を十分に踏まえて主張、立証をするようにお願いします。

表1 専門委員と調停委員の相違点

	専門委員	調停委員
根拠規定	(1) 訴訟手続 民事訴訟法 92 条の 2 (2) 調停手続 民事調停法 22 条, 非訟事件手続法 33 条 1 項	民事調停法 8 条
関与場面	(1) 訴訟手続 ・争点又は証拠の整理等 ・証拠調べ ・和解 (2) 調停手続	調停
権限	(1) 訴訟手続 専門的事項につき説明する。当事者, 証人等に質問する。 (2) 調停手続 専門的な知見に基づく意見を述べる。当事者, 証人等に質問する。	当事者の主張立証等を聴取し, 紛争解決の方法を提示する。 囑託に基づき事件の関係人から紛争の解決に関する意見を聴取する。
発言内容等の性質	(1) 訴訟手続 一般的な事項についての「説明」にとどまる。アドバイザー的な立場からのものであり, 発言した内容は証拠とはならない。 (2) 調停手続 調停事件について「意見」まで述べるができる。ただし, 訴訟手続においては, 調停事件において述べられた「意見」は, そのままでは証拠とはならない。	調停事件について「意見」まで述べるができる。ただし, 訴訟手続においては, 調停事件において述べられた「意見」は, そのままでは証拠とはならない。

(3) 専門委員制度における留意点

ア 法律上, 専門委員は, 専門的な知見に基づく説明を聴くために手続に関与させるものです。

専門委員制度の趣旨から, 専門委員には, 裁判所の専門的知見を補う役割以上に, 事案についての判断をゆだねることはありませんので, 当事者の本来行うべき主張立証活動が重要であることは言うまでもありません。

イ 専門委員を指定する際には, あらかじめ裁判所が専門委員候補者とした者について当事者の意見を聴く必要があります(民訴法92条の5第2項)。これは, 専門委員の「公平・中立な立場での関与」の担保に資するものです。裁判官又は書記官を通して代理人に意見をお聴きしますので, 代理人においては, 専門委員候補者と当事者との利害関係の有無だけでなく, 代理人の事務所との利害関係についても調査してください。

ウ 専門委員が関与する訴訟手続は, ①争点又は証拠の整理等, ②証拠調べ, ③和解です。

a 争点又は証拠の整理等への関与

① 裁判所は, 訴訟関係を明瞭にし, 又は訴訟手続の円滑な進行を図るため必要と認めるときは, 当事者の意見を聴いて, 決定で, 専門委員を手続に関与させることができます(民訴法92条の2第1項)。ただし, 専門委員の説明や調停手続の中で述べられた意見は, 鑑定や人証と異なり, そのまま判決の資料とはなりません。

② 民事第22部においては, 民訴規則34条の6第1項に基づく専門委員のみによる係争物の現況の確認調査はほとんど行っていません。現地を確認する必要がある場合は, 原則として, 瑕疵一覧表等の作成などの争点整理がすべて終了した時点で, 現地での進行協議期日を指定し, 裁判官, 専門委員及び当事者双方で現地の瑕疵等の箇所を確認しています。この場合, 裁判

官等の旅費等は当事者負担となります。必要があれば書記官からその旨の連絡を行いますので、速やかに民事予納金として保管金納付の手続きをとってください。現地での進行協議期日の際の留意事項は、後述する調停手続における現地調査と同じです。

b 証拠調べへの関与

- ① 裁判所は、訴訟関係又は証拠調べの結果の趣旨を明瞭にするため必要があると認めるときは、当事者の意見を聴いて、決定で、専門委員を手続に関与させることができます。この場合、尋問期日において、裁判長は当事者の同意を得て、専門委員が被尋問者に対し直接問いを発することを許すことができます（民訴法92条の2第2項）。
- ② 証拠調べ期日においては、専門委員は、裁判官と同じく、法壇上に着席します。
- ③ ここでの専門委員の説明は、口頭弁論調書の「弁論の要領等」欄、又は証人等尋問調書の「陳述の要領」欄に「専門委員の説明」として記載されることがあります。ただし、専門委員の説明は、証人等尋問調書に記載されても証拠にはなりません。

c 和解への関与

- ① 専門委員を和解手続に関与させる場合には、当事者の同意が必要です。
- ② 和解は、争点整理手続や証拠調べ手続と異なり、当事者の合意によって紛争解決を目指す手続ですので、当事者双方が自主的な紛争解決のために専門委員を利用したいという意向をもってしている場合には、地価・賃料額、出来高や相当な報酬額等の算定に関することなど、判断にかかわる事項を含めた説明を聴くことも可能です。しかし、この場合でも、ここでの専門委員の説明等をそのまま判決の資料にすることはできません。また、和解に際しての専門委員の説明はあくまで当事者が自己責任に基づいて譲歩や合意の判断をするための参考にするものであることに留意してください。

(4) 調停手続における留意点

ア 付調停となる事件

瑕疵該当性やこれに対する補修金額の査定、複数の瑕疵修補方法等が主張された場合における当否等、裁判官のみでは判断することが困難な専門的知見を必要とする事件の相当数が調停に付されています。

イ 付調停となる時期

原則として、争点整理が終わり、裁判官が検討・整理すべき項目（要件事実と類型的な証拠提出指示や法律判断）と専門家に検討を委ねるべき項目（専門的知見を必要とする争点）の区別がついた時点で付調停決定を行います。

ウ 訴訟との関係

民事第22部以外の民事部から調停に付した場合と、民事第22部で調停に付した場合とで、その処理の一部が違ってきます。

- a 民事第22部以外の民事部が行った付調停決定では、口頭弁論期日等の訴訟手続を「中止して、追って指定」とし、調停手続で解決をはかりませんが、民事第22部で行った付調停決定では、訴訟の中止はせず、訴訟手続において主張及び証拠の整理を並行して行うのが適切と考えられる場合など、調停期日と同一期日に弁論準備手続等期日を指定し、訴訟手続と調停手続を並行して行うこともあります。
- b 調停が成立した場合、訴訟手続については、訴えの取下げが擬制され（民調法20条2項）、終了します。

エ 現地調査

- a 調停期日を実施し、一定の主張・立証が終了した時点で、必要があれば、現地での調停期日を指定します。まれに、「とりあえず現地を見てほしい。見てもらえれば分かる。」等と現地調査を希望する代理人がありますが、主張及び立証の整理がされないまま、現地に赴いても、裁判所、調停委員（専門委員）及び当事者間の共通した

認識がないため、事後に主張された瑕疵等の事項に対する認識等とに食い違いが生じ、結果として、再度、主張等の整理をするために現地調査を行うこととなれば、最初の現地調査に意味がなくなりますし、その分、紛争解決に向けた進行が遅くなることも考えられます。

- b 現地においては、瑕疵について施主側に、追加工事について施工者側に、一覧表に記載の工事箇所を示してもらい、裁判所はそれらをチェックしていきます。

現地での調査時間はおおむね1時間から2時間程度とすることが多いため、効率的なチェックができるよう、説明者側において、使用する一覧表記載の項目を、確認する順番に並べ替えたものを裁判所に提出したり、チェック順序を確認したりすることをお願いします。

- c 現地調査日が決まったら、現地の正確な住居表示を裁判所に知らせるとともに（事件記録上、不動産登記簿上の地番表示しか判明していない場合も多いため）、できるだけ早急に現地周辺の地図（最寄り駅から現地までの順路をマーカーで印をしたもの、最寄り駅から現地までの距離が長い場合は、その間の交通方法（徒歩、バス等）も記載したもの）等を調停委員（専門委員）用、裁判官用として複数部提出をお願いします。

- d 現地での説明を施主や施工業者のみに任せ、説明内容に関知しない代理人も見受けられますが、代理人は、依頼者と説明内容をよく協議しておいてください。

- e 現地では、当事者本人のほか、当事者以外の工事関係者等が多数参加している場合も多く、また、非常に狭いところでの説明となることもあります。現地調査は議論をする場面ではありませんので、発言内容には十分ご留意ください。

オ 調停終了時における留意点

調停が不成立となると、調停不成立調書が作成され、調停委員（専門委員）の意見が添付されることが一般的です。

その後は訴訟手続で審理を行いますが、その際、有利な意見を付された方が、当該調書の謄写を行い、これを書証として提出することが一般的です。

5 訴訟終了段階における留意点

(1) 和解(調停)成立

利害関係人を参加させる場合には、利害関係人参加申出書（資格証明書（利害関係人が法人である場合）等の疎明資料、委任状（利害関係人が代理人を選任した場合）、送達用郵券の添付が必要となる場合があります）の提出と利害関係人本人又は代理人の期日への出席が必要となるので、出頭の確保をお願いします。

また、金銭の支払方法について振込みを利用する場合は、期日前に、振込先口座のメモを提出していただくと、和解（調停）調書の作成に便利ですので、ご協力ください。

(2) 判決

瑕疵一覧表等の最終版を判決に添付することがあります。その場合には、必ず弁論終結前までに裁判所に電子メールまたはウェブ会議用アプリで電子データの提出をお願いします。

参考文献

- ① 判例タイムズNo.1453～1455, 1489, 1490, 1495
建築訴訟の審理モデル 各種編〔判例タイムズ社〕
- ② 岸日出夫ほか編「Q&A建築訴訟の実務」（改正債権法対応の最新プラクティス）〔新日本法規出版〕2020年3月
- ③ 小久保孝雄・徳岡由美子編「建築訴訟 リーガル・プロGRESSブシリーズ」〔青林書院〕2015年3月（※品切・改訂中）
- ④ 齋藤繁道編著「建築訴訟 最新裁判実務大系」〔青林書院〕2017年11月
- ⑤ 松本克美、齋藤隆ほか編「【専門訴訟講座2】建築訴訟〔第2版〕」〔民事法研究会〕2013年3月

【別紙1】瑕疵一覧表

記載例

通置、原告・被告の表示を入れ替えて使用してください。

作成者・作成年月日を記載してください。その後、一覧表のやり取りの過程で、加筆・修正等をした場合は、その履歴(年月日、加筆・修正者、文字の色)を記載してください。

事件番号・係名を記載してください。

令和〇〇年(ワ)第〇〇〇号 民事第22部〇係
令和〇〇年〇月〇日原告作成
令和〇〇年〇月〇日被告記入
令和〇〇年〇月〇日原告修正赤字

瑕疵一覧表

番号	項目	あるべき施工とその根拠				補修費用等			
		施工者側(原告)		施工者側(被告)		施主側(原告)		施工者側(被告)	
		主張	証拠	主張	証拠	主張	金額	証拠	金額
1	基礎	…の位置において、布基礎のかぶり厚が4cmしかない。	甲〇の△ 頁及び乙 〇写真 No.1	否認する。原告のかぶり厚の測定は、…の点で正確性に欠ける。被告が測定すると、かぶりは6cmある。	乙〇の△ 頁及び乙 〇写真 No.3	基礎のかぶり厚が6cm以上としなければならない(建築基準法施行令〇条〇項)	¥3,000,000	補修補法につき、甲〇の1頁、補修費用につき、甲〇の8頁	乙〇の3 頁及び乙 〇写真の No.3
2	1階居間と茶の間	1階居間と茶の間に1cmの段差がある。	甲〇及び 甲〇写真 No.2	否認する。段差は最大で4mmである。	甲〇の△ 頁黄色の アンダー ライン部 分	茶の間の床を張り替える必要である。	¥750,000	甲〇の9 頁No.4	補修の必要はない。
3	2階階段	設計図書で定められた非常灯が設置されていない。	甲〇の△ 頁及び乙 〇写真 No.4	否認する。段差は最大で4mmである。	乙〇の△ 頁黄色の アンダー ライン部 分	茶の間の床を張り替える必要である。	¥50,000	甲〇の11 頁No.4	認める。ただし、原告が指摘する見積もりは高すぎで、せいぜい12万円をもって足りる。よって総額は原告主張より1万円安くなる。
4									
合計							¥3,800,000		¥40,000

* 1 基礎、外壁、1階玄関、洋室1、和室1、…、2階、屋根というように、係分順序を想定し、主張する瑕疵の部位ごとの順番で記載するようお願いいたします。

* 2 証拠は、証拠番号及び具体的な頁に加え、必要に応じて該当箇所のラインマーカーによる特定をお願いします。

* 3 「あるべき施工とその根拠」欄には、なされるべきであったと主張する施工の内容とその根拠(明示の合意、又は建築基準法等の法令、住宅金融公庫基準、技術水準等の内容及びそれが契約内容となっていたものといえる根拠)を具体的に記載してください。

作成者・作成年月日を記載してください。その後、一覧表のやり取りの過程で、加筆・修正等をした場合は、その履歴(年月日、加筆・修正者、文字の色)を記載してください。

事件番号・係名を記載してください。

令和〇〇年(ワ)第〇〇〇号 民事第22部〇係
原告〇〇〇〇／被告〇〇〇〇
令和〇〇年〇月〇日原告作成
令和〇〇年〇月〇日被告記入
令和〇〇年〇月〇日原告修正

追加變更工事一覽表

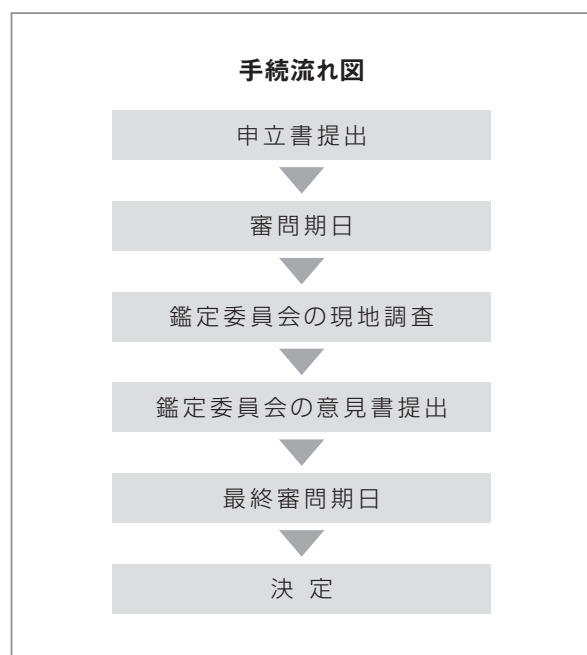
番号	項目	施工者側(原告)					施工主側(被告)						
		本工事の内容	証拠	追加変更工事の内容	追加変更理由	証拠	A本工事金額	B変更後金額	差引(B-A)	本工事の認否	追加変更工事の認否	主張金額	証拠
1	1階洋室裏側窓	〇〇製△△の引違い戸	甲〇の△頁△行目	〇〇製××の引違い戸	令和3年〇月〇日定例会議における施工主からの指示	甲〇の△頁△行目	¥100,000	¥60,000	¥-40,000	認める。	否認する。変更は承認しておらず、別途瑕疵一覧表のとおり、補修に代わる損害賠償を請求する。	¥0	
2	1階浴室	ホーローの浴室の設置	甲〇の△頁△行目	ステンレス製浴槽の設置	令和3年〇月〇日現場における施工主からの指示	甲〇の△頁△行目	¥200,000	¥500,000	¥300,000	認める。	ステンレス製の浴槽に変更されたことは認めるが、量が口否認する。金額の合意は高すぎる。	¥200,000	Z〇の〇頁〇行
3	1階トイレ	和式トイレの設置	甲〇の△頁△行目	ウォッシュレット付の洋式トイレの設置	令和3年〇月〇日ファックスによる施工主からの指示	甲〇の△頁△行目	¥200,000	¥300,000	¥100,000	否認する。和式、洋式に限定されず、トイレ工一式として金額が定められた。	ウォッシュレット付洋式トイレが設置されたことは認めるが、追加変更であることは否認する。本工事の範囲内である。	¥0	Z〇の〇頁〇行
4	2階洋室			収納棚の新設				¥150,000	¥150,000		認める。	¥150,000	
5									¥0				
							¥500,000	¥1,010,000	¥510,000			¥350,000	

Ⅱ 借地非訟編

1 申立段階における留意点

(1) 民事第22部借地非訟係で取り扱う事件の種類

民事第22部借地非訟係では、主に借地借家法17条から20条に規定されている借地非訟事件、即ち、①借地条件変更申立事件、②増改築許可申立事件、③賃借権譲渡・転貸許可申立事件、④競売又は公売に伴う土地賃借権譲受許可申立事件、⑤更新後の建物再築許可申立事件を扱っています。



(2) 受付場所

借地非訟事件の申立ては、直接、民事第22部で受け付けます（申立書の提出先は民事事件係ではありません）。

(3) 受付時間

申立書の審査に30分から40分程度かかりますので、円滑な審査のため午前中は11時までに、午後は4時までにお願いします。

(4) 管轄

「借地権の目的である土地の所在地を管轄する地方裁判所（借地借家法41条）」となっておりますので、東京都内の借地については当庁が管轄することとなります。ただし、23区及び島部以外の借地につきましては立川支部で取り扱うこととされています。

(5) 申立書

借地非訟事件の申立書は、最高裁判所と日本弁護士連合会で協議して定めた事件種別ごとの定型書式がありますので、なるべくそちらをご利用ください（定型書式は、以下のサイトに掲載してあります）。

【裁判所ウェブサイト*1⇒各地の裁判所⇒東京地方裁判所／東京簡裁以外の都内裁判所⇒裁判手続きを利用する方へ⇒民事第22部（調停・借地非訟・建築部）⇒借地非訟事件の書式例】

(6) 申立書作成時の注意事項1（各事件類型共通事項）

ア 記載事項

借地非訟事件手続規則10条1項に列挙されている事項を記載してください。

契約書の不存在等の理由で不明な場合は「不明」と記載し、申立書には空欄のないようにしてください。

イ 当事者の特定

借地非訟事件では、当初の契約が古く、契約当事者が変更されたり、契約が更新されたりしたにもかかわらず新たに契約書等が作成されていない場合や、土地や建物の登記名義が変更されていない場合もよく見受けられます。その場合、申立書記載の人が当事者であること及び申立書記載の人の他に当事者にすべき人がいないことを、戸籍謄本や遺産分割協議書等で疎明する必要があります。

〔具体例〕

- a 契約書上の当事者はA、登記はB名義、申立書ではBを当事者にする場合→AからBへの移転登記の登記原因が「相続」「売買」となっている場合は原則として疎明不要。そうでなければ疎明必要。
- b 契約書上の当事者はA、登記もA名義、申立書ではBを当事者にする場合（登記名義が変更されていない場合）→Bが当事者であること及びB以外に当事者とすべき人がいないことの疎明が必要。
- c 契約書上の当事者はA、登記はB名義、申立書ではCを当事者にする場合→A、B、Cの関係につき疎明が必要。

ウ 借地権の目的の土地及び範囲の特定

借地権の目的となる土地は、通常、申立書に別紙土地目録を利用して表示します。

同目録では、借地権の目的となる土地の特定のほか、土地の面積及び借地権の範囲を特定してください。

〔留意点〕

- a 土地の面積については、登記面積、契約面積、実測面積に相違がある場合はそれらを併記してください。
- b 借地権の範囲については、それが一筆の土地全部である場合は特定不要ですが、一筆の土地の一部である場合、複数の土地にまたがっている場合などは図面により特定してください。
- c 土地目録には、「住居表示」を併記してください（鑑定委員会が現地に行くことがあるため）。

エ 附属書類

- a 申立書添付書類
申立書副本（相手方人数分）、委任状（代理人による申立ての場合）、資格証明書（当事者に法人がいる場合）、固定資産評価証明書（土地・建物）
- b 証拠書類（正本・副本）
登記全部事項証明書（土地・建物）、公図写し、

賃貸借契約書等

- c 証拠説明書

(7) 申立書作成時の注意事項 2（各事件類型固有事項）

ア 借地条件変更申立事件（借地借家法17条1項）

- a 借地権設定者、借地権者が複数いる場合は、原則として、その全員を当事者にする必要があります。
- b 普通建物（非堅固建物）所有目的の条件がある借地上の建物を、堅固建物に増改築しようとする場合、借地契約に増改築禁止特約があるときは、借地条件変更の申立てとともに増改築許可申立ても必要となります（平成27年4月以降運用を変更しています）。
- c 必要書類
用途地域証明書

イ 増改築許可申立事件（借地借家法17条2項）

- a 借地契約で、借地権設定者の承諾なく増改築することを禁止するなど、増改築を制限する旨の特約がある場合に申し立てることができます。
- b 借地権者と建物所有者が異なる場合は、両者の共同申立てが必要です。
- c 借地権設定者、借地権者が複数いる場合は、原則として、その全員を当事者にする必要があります。
- d 申立時期は、原則として、増改築工事の着手前である必要があります。
- e 建築予定建物が現在の借地条件と合致することが必要です（借地条件と異なる建物を建築する場合には、借地条件変更申立てを併せて行う必要があります）。
- f 増改築目録には、別紙として、①予定建物の敷地図面（配置図）、②予定建物の100分の1平面図、立面図、断面図（建ぺい率、容積率等の表示も必要）、③借地の接道状況、境界から予定建物までの距離、間口、奥行等の採寸入り図面、④仕上仕様書を添付してください。リフォームの場合は、図面や工事予定表などでリフォーム

ームの内容について特定してください。

- g 必要書類
用途地域証明書

ウ 土地賃借権譲渡・転貸許可申立事件（借地借家法19条）

- a 借地権設定者、借地権者が複数いる場合は、原則として、その全員を当事者にすることが必要です。
- b 借地権譲受予定者からの申立て（代位申立て）はできません。
- c 借地権譲受予定者は具体的に特定されていなければなりません。
- d 建物譲渡前の申立てであることが必要です。
- e 必要書類
借地権譲受予定者について、①特定する書面（住民票、全部事項証明書）、②資力を証する書面

エ 競売又は公売に伴う土地賃借権譲受許可申立事件（借地借家法20条）

- a 借地権設定者、借地権者が複数いる場合は、原則として、その全員を当事者にすることが必要です。
- b 代金納付後、2ヶ月以内に申し立てることが必要です。
- c 必要書類
代金納付済み証明書、現況調査報告書、評価書

オ 更新後の建物再築許可申立事件（借地借家法18条）

- a 本手続は、現行の借地借家法施行（平成4年8月1日）後に締結した借地契約を更新した後に問題となる類型です。
- b 借地権者と建物所有者が異なる場合は、両者の共同申立てが必要です。
- c 借地権設定者、借地権者が複数いる場合は、原則としてその全員を当事者にすることが必要です。

- d 建築予定建物が現在の借地条件と合致することが必要です（借地条件と異なる建物を建築する場合には、借地条件変更の申立てを併せてする必要があります）。

- e 増改築禁止特約がある場合でも、17条2項の増改築許可申立てを併せて申立てることは不要です。

- f 増改築目録には、別紙として、①予定建物の敷地図面（配置図）、②予定建物の100分の1平面図、立面図、断面図（建ぺい率、容積率等の表示も必要）、③借地の接道状況、境界から予定建物までの距離、間口、奥行等の採寸入り図面、④仕上仕様書を添付してください。

- g 必要書類
用途地域証明書

(8) 申立手数料

ア 「借地権の目的である土地の価格」が手数料算定の基礎となります。

具体的には、「借地権の範囲（面積）の固定資産評価額」が目的の価格となります。

ただし、土地に関する事件に当たりますので、平成6年3月28日付け民事局長通知「土地を目的とする訴訟の訴訟物の価格の算定基準について」により2分の1を乗じてください。

また、増改築許可申立てのみ、さらに10分の3を乗じてください。

イ 申立手数料及び収入印紙は、申立書審査時に裁判所で計算しますので、収入印紙は申立書に貼付せずに持参してください。

2 審理段階における留意点

(1) 申立書の補正

申立書の補正・追完が必要な場合、担当書記官から申立人代理人に連絡させていただきますので、速やかな補正・追完をお願いします。補正・追完が遅れると、第1回審問期日の指定も遅れ、事件の速やか

な進行の妨げとなります。なお、相手方につき、申立時点より前に相続が発生していることが判明する事例が散見されます。申立前に、必要に応じて住民票等を確認するようにしてください。

(2) 審問期日、証拠調べ

借地非訟事件は、対審構造をとっており訴訟に準じた形で進行します。主張は準備書面等をご準備いただき、書証は審問期日に原本をご持参ください。

また、準備書面、書証は相手方に直送をお願いします。

(3) 介入権行使

相手方が建物及び賃借権譲受許可申立て（いわゆる「介入権申立て」）を行う場合、申立書書式は民事第22部窓口を用意してありますのでそれを使用いただいても構いません。

申立手数料は基本事件の申立手数料と同額です。また、代理人が申し立てる場合、介入権の申立ては特別授權事項（借地借家法45条2項）となっておりますので、ご注意ください（申立時の委任状に介入権申立てについても盛り込むことをご検討ください）。

(4) 鑑定委員会への求意見

ア 鑑定委員用資料の提出

鑑定委員会へ求意見する際には、鑑定委員3名分の資料として、申立人代理人、相手方代理人双方にそれぞれの主張書面、書証すべての写し3部の提出をお願いしております。鑑定委員会は、現地調査前から記録の検討や調査を行いますので、速やかな提出にご協力ください。訂正をしているものは訂正を反映したものを提出いただき、別紙の添付もれや落丁のないようにお願いします。

イ 固定資産関係証明書の提出

相手方代理人（借地条件変更許可申立てにおいて借地権設定者が申立人となった場合には申立人代理人）には、固定資産関係証明書（いわゆる公租公課証明書）の提出をお願いしております。鑑定委員会が

付随処分についての意見を出すために必要となります。

この書面は借地権設定者（地主）のみが取得可能なものとなっておりますので、提出にご協力ください。

3 手続終了段階における留意点

(1) 和解

当事者間で和解に向けた話し合いが進行している場合、進捗状況を担当書記官までお知らせいただけると裁判所も速やかに準備することができますので、ご協力ください。

また、和解条項案については、電子データとしても提出をお願いする場合がありますのでご協力ください。

(2) 決定

決定書をお渡しできる状況になりましたら、担当書記官が電話でお知らせします。

決定書正本の受領方法について、郵便特別送達を希望するか、書記官室での交付送達を希望するかを、担当書記官までお伝えください。

4 その他

借地非訟手続の概要につきましては、東京地方裁判所民事第22部のウェブサイト（裁判所ウェブサイト*1⇒各地の裁判所⇒東京地方裁判所／東京簡裁以外の都内裁判所⇒裁判手続きを利用する方へ⇒民事第22部（調停・借地非訟・建築部）⇒借地非訟事件について）においても詳しく説明をしていますので、そちらもご参照ください。

参考文献

- ① 園部厚著「書式 借地非訟・民事非訟の実務〔全訂五版〕—申立てから手続終了までの書式と理論」（裁判事務手続講座）〔民事法研究会〕2016年2月
- ② 植垣勝裕編「借地非訟の実務」〔新日本法規出版〕2015年3月