

第16章 コード施行および執行の法的側面

- 建築主事の義務
- 裁量的行為 Discretionary Acts 対 羈束的義務 Ministerial Duties
- 立法機関と不服審査会
- 法とはどこから来ているのか？
- ディロンの原則
- 専占の原則
- 主権者免責 Sovereign Immunity
- 法的見解 Judicial Opinions
- 法と建築主事 Law and the Building Official
- 法的適正手順 Legal Due Process
- 土地家屋関係法の概念 Property Law Concept
- 法的な問題の予防 Preventing Legal Problems
- 執行 Enforcement
- 立ち入りの権限 Right of Entry
- 建築主事の法的責任
- 参照によるコードの制定 Adopting Codes by Reference
- 建築方法や材料に関する紛争の法的救済
Legal Remedies for Method or Materials Disputes
- 要約

建築主事は、コード運営の法的側面に 2 つの形で関わる一施行と執行（強制力を持った是正）である。コードの施行手続きを通じて建築主事は建築における公共的安全性を確保する関門としての役割を果たす。即ち、建築許可、建築物の用途と所有、または構造等に必要な法的手続きを運用する事によってである。またコードの執行を通じて、

建築主事は法的に定められた手順によりコードへの適合性を求めるという、法の執行官としての役割を果たす。このような表現は、なにも建築主事は警察官であるとか国民を逮捕する力を持っているとかを意味しているわけではなく、彼らは何らかの法の執行に関与し一定の責任を有するというを示しているのである。その義務と役割を適切に遂行するために、彼らには少なからぬ権限を付与されている。これら 2 つの側面を遂行し行使するしくみは、アメリカ合衆国憲法を含むすべての関連法規により規定されており、それらは建築主事に対し、広範な法的権利、制約、命令、そして禁止事項を定めているものである。必要な法的手順を少しでも怠ったり無視したりする事は許されない。それは、法の意図や効果を薄めてしまうような行為とみられ、責任を有しそれ故非を問われうる立場にある建築主事の信頼性や能力について深刻な疑義をもたらすことに

Did you know?

コードの意図する目的は、一般市民を守ることに加えて、消防官および緊急時の対応を行う緊急要員に安全をもたらすことにもある。

なる。

建築コードの施行と執行は、個人の健康、安全、財産というコードに規定される目的のため然るべき建築主事が合理的に遂行すれば、規制権限 police power の合法的な行使と言える。建築主事は、他の保安に携わる公務員と同様、コードが違背されている状況から公衆を守る義務を有する。しかしながらコードの執行を、政府による国民の個人的活動への不必要な干渉と見なす向きもある。建築主事が、このネガティブな誤解を正すべく、合法的で専門的なそして丁重なコードの運用と執行に努めることは大変重要である。建築主事にとって、検査の過程で判明した違反の記録を残すのは多少手間のかかる作業であるが、その記録は違反の当事者と情報を共有するための最良の手段である。危機に瀕する公共の安全を守ると言う議論の余地のない目的のため、必要な建築コードへの適合を達成するのに、不動産所有者・居住者・設計や物流のプロ・建築業者・労働者等の協力を得るか否かはすべて建築主事次第である。建築主事は、建築コードの違反について明確に簡明に理解し、その是正への作業に適正な時間を与えなければならない。もし建築主事が、どうしても建築コードへの適合性を確保できなかった場合、訴訟に持ちこむ途も用意されている。この章では、これらの建築主事の職務に係る多くの基本的な法的側面につき述べる。

Did you know?

104.1 建築主事の義務と権限 -総則

建築主事は、このコードの各規定を執行することを命じられ、そのための権限を与えられる。建築主事は、このコードの解釈を示し、条項の適用を明確化するための方針と手続きを選択する権限を有するものとする。このような解釈、方針、手続きは、このコードの意図と目的に合致しなければならない。この方針と手続きはこのコードに特に規定された要求事項を不適用とするような効果を有してはならない。:国際建築コード IBC および国際住宅コード IRC(2012)

危機に瀕する公共の安全を守ると言う議論の余地のない目的のため、必要な建築コードへの適合を達成するのに、不動産所有者・居住者・設計や物流のプロ・建築業者・労働者等の協力を得るか否かはすべて建築主事次第である。建築主事は、建築コードの違反について明確に簡明に理解し、その是正への作業に適正な時間を与えなければならない。もし建築主事が、どうしても建築コードへの適合性を確保できなかった場合、訴訟に持ちこむ途も用意されている。この章では、これらの建築主事の職務に係る多くの基本的な法的側面につき述べる。

■ 建築主事の義務

建築主事の義務については、国際建築コード IBC 第 104 条に、建築主事のコードを執行する権限と任務が規定されている。IBC を法規として採用した行政体は、この条項により、建築主事に IBC とその執行に関するすべての事項を管轄する権威としての力を与えている。この条項やその他の IBC の条項により、建築主事は、その職務時間内において、あらゆる活動一羈束の義務であれ裁量行為であれ—を行えるよう権威付けられている。建築主事の権限は以下の行為を含むが、これらに限定されるものではない。

コードの解釈を行うこと、コードの規定の適用を明らかにする方針や手続きを制定すること、コードと同等の安全性が確認された場合コードの緩和を行うこと、建築申請を受理すること、設計図書を審査すること、許可を出すこと、その許可やコードの他の条項に関連する検査を実施し、検査報告書を作成すること、使用許可証やその他の許可証を発行すること、コードへの遵守を確認するために必要な通告や命令を出すことによってコードへの適合を強制的に求めること、および建築コード違反から国民やその財産を守るため即時の対処が必要であり、または物騒な危険が切迫している事態だと建築主事自身が判断する場合を除き、適合措置のために合理的な時間の延長を与えること、などがある。最後に建築主事は、然るべき権限を持つ法律顧問に対し、行政体が民法、刑法、行政法に関し適切な手続きをとるよう要求する事で、建築コード違反を告訴する

権限を持つ。執行は建築主事の義務としての機能であり、それは個人の権利、政府としての制約そして技術的要求事項と注意深く関係づけられている必要がある。建築主事が理解しなければならない基本的な法的概念は、プライバシー権、立ち入り権、搜索の承諾、時効（出訴期限）、裁量的行為の行使、コードに基づく権限、法による平等な保護を受ける権利、告訴そして法的手続き等、数多く存在する。

多くの場合、コードへの適合は、建築主事により施行・執行されるコードを必要としている個人の協力により確保される。これは、建築主事一般に与えられた限られた時間と人員を考えると、大変重要である。従って、建築コードや規制下にあるすべての人の協力を得るために必要な技術と能力を向上させる事は、建築主事にとっての立派な目標となる。すべてのコードに関わる公務員はその達成した成果によって評価される。従って、プロらしい、成果に直結するやり方が大きな成功を獲得する。しかし一方、一たび一個人とネガティブな関係が生ずると、その後その個人からの協力を取り付ける事が難しくなる場合もある。ある行為を行うように命令や要求を受けた者が、その命令や要求について個人的な受けとり方をしてしまうのである。単に示唆を受けた場合でも、それが要求されていると受けとってしまう場合もあるだろう。言い方や声の調子により、それを受けた者にとってはその中に威圧が込められていると感じてしまう場合もある。建築主事が最良の協力を得るには、その受け手側の反応に配慮していなければならない。たとえ協力が得られない場合でも、建築主事は専門家らしく正しく行動し続けなければならない。

例えば、ある市民がもしコードの要求事項に適合できなかった場合自分はどうなるかと聞いてきたとする。軽率な建築主事であったら、コードの全ての刑罰の適用は裁判所の役割であって、建築部局の権限ではない…との説明をどの程度までするかをはっきりさせないまま、ただ罰則条項を読んで聞かせてしまうかもしれない。建築主事の告訴が法廷で審理される前に、主事はその告訴をその自治体の所定の法律家に委ね、処理をさせるようにしなければならない。建築コード違反に対する民事または行政処分を実施するのは、自治体または法人弁護士 *Town or Corporation Counsel* としても知られている、自治体の民事法律家の役割である。建築コード違反の刑事罰の適用は、特別区または州弁護士 *District or State's Attorney* として知られている自治体の起訴担当法律家にのみ託されている。

民事・刑事・行政の処罰が科せられるか否かは、どのようなケースにおいても、やはり法的要求で定められた、審理権を有する裁判所の判事 *magistrate/judge* だけに与えられた役割である。どのような処罰が適切かの審査以前に、法廷は、建築主事が建築コードの施行・執行にあたって規定の手順に忠実に従っていたかを確認することをはじめ、その判断に足る十分な基礎を持っている必要がある。この理由により、建築主事およびその配下にあるすべてのスタッフによる法執行機能については、建築部局の建築コードの施行および執行に携わるすべての職員に、理解され伝達されねばならない。

■ 裁量的行為と羈束的義務

たとえ建築主事には裁量権限が付与されているとはいえ、裁量的行為 *Discretionary Acts* と羈束的義務 *Ministerial Duties* が取り違えられる事が無いよう、双方の区別がつけられるようにしておく事が大切である。建築主事によって行使される行政および技術的役割は、その法を執行す

る役割に比べさほど人の注意をひくものではない。なぜならば、前者には後者に比べてはるかに大きな自由度があり、そのばらつきはあまり抵抗なく受け入れられやすい。

裁量的行為とは、選択による行為である。それは、一定の状況のもとで、他者の判断や良心に左右されること無く、その者自身の判断および良心 *conscience* の命ずるところに基づき、公的な立場で行為を行おうとする行政官に賦与された権限または権利である。国際建築コードIBCには、建築主事に裁量的行為を行使する行動をとる権限を与える文言がある。また、例えば第 104.10 条では、建築主事は個々のケースに応じある条件のもとで執行を緩和する権限を付与されていると述べている。これは、建築主事がその裁量を用いる権限を与えられていることについての一例である。

羈束的行為は、判断の行使を伴わない義務である。つまり人が、与えられた事実関係のもとで、規定された方法で、法的権限の命令に従って、また為される行為の正当性に関するその者の判断やその行使に関わらず為す行為である。建築主事の権限のもとで勤務する建築検査官は、この羈束的立場にいる者の例である。すなわち、検査官の業務は、建築主事の権限、方針および手続きに基づいて委任され遂行されるのである。羈束的行為は、法がそうすることを求めているという理由でそう実行される。そこには裁量は入らない。この羈束的行為を示すためにコードで用いられる用語が「…するものとする shall」であり、例えば第 104.2 条では次のように規定されている。「建築主事は、建築物または工作物の建設、改装、除却または移転についての申請を受理し、設計図書を審査し、許可を交付し、許可された案件の現地を検査し、コードの関連条項との適合を執行するものとする。」この条項に基づいてとられる行為は、それが義務であるがゆえに羈束的行為である。

裁量権は、そこに関わる個人がその行使をするに値するまたは資格あるものであるという前提のもと行使される。建築主事が、裁量が求められるところで裁量権を行使する場合に、「裁量的権限」という法的定義に基づいて批判から保護されていると考えることは妥当であると思われる。しかし、建築主事がその専門外の領域にはみ出して裁量権を行使し、問題が発生したような場合には、非難の対象とされることもある。従って建築主事は、通例とは異なった技術的問題を処理する場合には、IBC 第 104.3 条に従い、任命権者の承認を得た上で、必要に応じ専門家の意見を取り入れることが賢明かもしれない。さらに、ある行為が裁量と見なされるからと言って、建築主事が可能な行為を無視していいという意味ではない。人命が危険にさらされているような場合はなおさらである。

何が裁量的であって羈束的ではないかは、各州の法規によって異なる。建築主事は、各地方の法律顧問と協議し、当該地方政府の法制を確認しておく必要がある。

判例：裁量的行為としての建築許可の交付

ブリーズ対ニューセンチュリー住宅（株）、542N.W. 2d62(1996)

事実関係：ミネソタ州プリマス市は、デベロッパーの所有地と民間人の所有地との間に設けられる擁壁についての建築許可を交付した。当該擁壁が建設された後に、市は当該擁壁が建築計画に適合していないことを発見した。そして市は建設業者に対して、境界線に沿って堀を作るよう命

じた。市民は市が建築許可によって承認された内容を強制しなかったことについて、建設業者と市を相手に提訴した。

判決 held：ミネソタ上訴裁判所は、許可の内容を適用緩和したり強制しないことは裁量行為であり、羈束的行為でないと判決した。裁判所は、以前の裁判例の中で、建築許可の交付は裁量行為であり、市当局は許可の交付に関する不法行為責任から免責されると述べ、許可の交付は、各建築物が建築コードおよびゾーニングコードに適合して建設されることの保険証書や保証書を提供するものではないとしている。裁判所は、建築物に問題のないことについて市が保証人になることを避けるように、建築許可の条件を緩和したり、あるいは強制することは裁量行為であると考えべきであると論じた。

このように、許可の保有者が許可条件または安全規則に適合するように調整是正を行うよう求めた市の要求は、裁量権に基づくものである。

判例：羈束的行為としてのコードを満たした上での建築許可の交付

ミッションスプリング（株）対スポークン市、134 Wash. 2nd 947, 954 P.2d 250 (1998)

事実関係：一デベロッパーが計画的宅地開発に伴って、敷地整備工事の申請を提出した。そのプロジェクトには市民の反対があり、市は、その市会の裁量により、デベロッパーが条例および法的基準を満足していたにもかかわらず、その敷地工事許可を数週間引き伸ばした。

判決：申請内容が関連条項を満たしていた場合、許可の交付は裁量的なものに該当せず羈束的性格のものである。この裁判例では、法廷が、一旦申請者が建築コードや州の環境基本法等他の関連法規への適合に必要な条例規定を満足したならば、許可は交付されなければなかったと結論づけたものである。このような許可は、更なる調査のために地方の主事の裁量で交付を延期されるべきものではないであろう。原告は、市および市会のメンバーに対し、明文化された規定の手続きを怠った財産権の侵害、市民権の侵害について、連邦法 1983 条（注：後述）による正当な理由を有している。無条件の立法上の免責は適用されない。裁判所は、このケースは、市会メンバーや市の管理職員による法の権威の過剰な行使により、明らかに市民の権利が侵されたかなり分かりやすい状況であると断じた。

コードの緩和 Modification の許可

コードの条項を緩和するため建築主事に与えられた裁量権限は、通常極めて限られている。州の建築主事のみが建築コードの緩和の権限を有している地域もある。2012 年国際建築コード IBC は、建築主事が、適用緩和を認めるものとして裁量権を行使する場合のガイダンスを提供している。第 104.10 条では次のように規定している。

本コードの条項を施行するに当たって実務上の困難性がある場合には、建築主事が個々の特定の理由により、コードの厳格な文字通りの適用が不可能で、適用緩和が本コードの意図に適合し、

その適用緩和が、健康、アクセシビリティ、生命および火災安全または構造上の要求事項を減ずるものでないと認めた場合、建築主事は、建築主またはその代理の申請があった場合に個々のケースに対してコードの適用緩和を認める権限を有するものとする。なされた適用緩和の詳細は、建築安全局のファイルに記録し保存されなければならない。

■ 立法機関または不服審査会

自治体の立法機関 legislative body または不服審査会 Board of Appeals が、コードの要求事項に不適用 waivers または適用除外 variances を与えることができるか否かは、採択された条例の文言による。これらの機関が不適用または適用除外を与える権限を有していない限り、どちらもそうすることはできない。コードは採択された段階で法となり、特に述べられていない限り、何人もそれらの要求事項を除外する権限を有しない。立法機関のメンバーは法を制定することができるが、個別的であれ集会的であれ、それらの法を無視することはできない。

2012年版 IBC 第 113 条により、不服審査会への審査請求は、“合法的に採択されたコードまたは規則における意図が、間違っ て解釈されていないか、コードの各規定が完璧に適用されているか、または同等もしくはそれ以上の建築の形態が提案されているか”を判定することに限定されている。不服審査会はコードの要求事項を不適用とする権限は有さない。

判例：

アバロン居住施設（株）対ザガー、39Va. App.484, 574S.E.2d 298 (2002)

事実関係：バージニア州建築コード技術審査会は、アルツハイマー住民のための居住施設について、建物の耐火等級を低減する用途区分についての統一州建築コード Uniform Statewide Building Code の適用緩和 modify の申請を認めた。この決定に対し、地方建築主事が、審査会は建築コードの用途区分の適用緩和を行う権限を有していないとの主張により、提訴した。

判決：審査会は、建築コードの用途区分の適用緩和を行う権限を有していなかった。審査会は、その設立を規定した授権法により、その権限を限定されていた。審査会の用途区分を緩和する行為は、法定権限を超えており、与えられた裁量権の明確な乱用である。審査会が認定できる唯一の適用緩和は、構造方法や材料の使われ方に関することであった。

■ 法とはどこから来ているのか？

建築主事は、法の基本的な源についてよく知っておかなければならない。それは合衆国憲法（特に権利の宣言による修正）、連邦法、連邦判例法、所属する州の憲法、州法、州判例法および市や自治管轄権を有している郡の地方条例である。建築主事にとって特に重要である合衆国憲法の一節は、第 14 修正である。なぜならこれは、適正手順によらずに国民の生命、自由および財産を奪うような連邦・州政府の行為から国民を保護するものであるからである。例えば、工事停止命令などの即決の処分行為を行っている建築主事は、当該行為が完全に正当化され、適正手順を欠いていないこと、違反していない事を証明できるよう、十分に注意を払わなければならない。

合衆国憲法は合衆国における至高の法規である。すなわち、州、市または郡において制定される法は、この憲法に一致・調和 **consonance** していなければならない。それらの法はその条項のいずれにおいても、憲法に反したり矛盾したりしてはならない。専占の原則 **doctrine of preemption** の基で、州は連邦法と整合しない法を制定できない。州がそうした法を制定した場合、それらに矛盾がある限り、連邦法が州法に対して優先される。

成文法 **statutory laws** は、文書として編纂され連邦議会または州の立法府によって採択される法であり、一方、コモンローは法廷における判決を基に判事により策定される法律である。地方の立法組織によって制定された法もまた、厳密な意味では制定法であるが、その限定的な適用について区別するため、条例 **ordinances** と呼ぶことが適切である。条例は、憲法上有効である限り州または連邦法と同じ効用を有する。

■ ディロンの原則

ひとつの重要なルールが全ての自治体の法を支配している。そして自治体の顧問法律家は、地方政府の権力および権限の範囲について助言を行う場合には、常にそのこと頭においておかなければならない。これがディロンの原則であり、自治体という法人は次の権限しか持ち得ないとしているものである； a) 認可状 **charter** または他の州法によって、明確に授与されている、b) 明記された権限が含意するものまたはこれに付帯するもの、c) 自治体法人の宣言された目的にとって本質的かつ不可分なもの。すなわち、自治体法人のほとんど全ての権限や役割は、直接または間接的に、何らかの州権限授与（授権）法につながっていなければならない。授権法が見当たらなかった場合、地方政府はその運営を行うための権限がなくなることがほとんどであろう。

これらの権限は、明示的な場合も黙示的な場合もある。建築コードの採択といった分野では、ディロンの原則が一般的に適用されるにも関わらず、多くの州は、それは何らかの自治体が本来持っている権限であり、そのような法令の制定を正当化するための授権法の存在は必要ないという立場をとっている。つまり建築コードの採択は、自治体の本来の権限の 1 つだと見られているのである。しかし、自治体や他の形態の地方政府が、明示的な権限がない中で建築コードを制定しようとする、または州の立法機関から明示的な権限を獲得する可能性という 2 つの選択肢がある場合には、自治体政府は、地方建築コードを採択するに先立って、第一に州から認可を入手するようにすべきであろう。

■ 専占の原則 **Doctrine of Preemption**

市や郡で制定されている法は、州法と一致・調和している必要がある。すなわち、市や郡の法は、州のいかなる規定とも矛盾したり、これに反するものであってはならない。専占の原則のもとで、市または郡は州法に整合しない法を制定することはできない。市または郡がそうした法を制定した場合、それらに矛盾がある限りにおいて州法が地方法に対して優先される。

判例：

グリーン対ウィンストン・サラム市、287N.C.66, 213 S.E.2d 231 (1975)

事実関係：高層建築物においてスプリンクラーシステムの設置を求める市の条例の有効性について

て、地主から、そうした規定を条例で制定することはその権限を超えているとの申立てがあった。原告は、州がスプリンクラーを設けない高層建築物の建設を禁止していないから、市はそういう規制を行うことができないと主張した。

判決：州の制定法は、州内の全ての建築物および工作物において、スプリンクラーの設置に関する完結し統合された規制枠組みを示している。従って、専占によって、市は自らの規則を制定することはできない。州による権限の付与がないことから、市は高層建築物にスプリンクラーの設置を求める権限はない。州が該当する権限を留保していることから、市はそうした条例を制定することができない

■ 主権者免責 Sovereign Immunity

一般的ルールとして、下位の政治行政機関は、上位の政治行政機関に対して要求を課すことができない。主権者免責 Sovereign Immunity である。これらの機関には、連邦、州、市および郡がある。(州によっては、さらに「特別区 special district」が含まれる場合がある。)

連邦政府の役割

市、郡、州は、連邦政府の機関に対して、貸借関係における限られた範囲を除き、市等の条例または法規に適合することを求める権限はない。例えば、郵便局が民間所有の土地に建てられている場合、地方当局は、米郵政庁 US Postal Service がその不動産を賃借する以前においてのみ、当該建築物に建築規則を適用することができる。

判例：

米郵政庁対コネティカット州グリニッジタウン、901 F. Sup. 500 (1995)

事実関係：米郵政庁は、その郵便局舎が建てられている土地を賃借していた。コネティカット州グリニッジ町は、局舎を建設している請負業者に、当地の建築コードを適用しようとした。郵政庁は、町がその請負業者に条例を適用しないようにすることを求め提訴した。

判決：合衆国憲法の上位条項では、町が米郵政庁やその請負業者に州の建築コードを適用する事を除外している。地方行政庁は、郵便局舎の開設に関し米郵政庁を規制している連邦法を阻むことはできない。従って町は、連邦議会による承認がない限り、州の建築コードまたは建築許可手数料表を、郵政庁とその請負業者に適用することはできなかった。

州政府の役割

一般論として、州の建築物の建設や維持管理には地方の建築規制は適用されず、地方の建築主事は、主権者免責の原則により、州に対してコードを執行する事はない。市または郡は、特に州法で権限が与えられている場合を除き、州の機関に対して市または郡の規制に従わせることはできない。従って、州がある地方建築主事の管轄区域内で庁舎を建設しようとする場合、当該建築

主事は、これと異なる州法の規定がない限り、プロジェクトの開始に先立って建築許可を得ることを求める権限を持たない。さらに、建築主事は、工事期間中にその現場での検査を行う権利および入居開始に先立って入居証明が得られているかを調べる権利を有しない。地方の建築主事がコード違反に関する知識を持ち、特にその違反により市民やその財産が危険にさらされていると合理的に判断した場合、同主事は州の担当部局に知らせなければならない。

市および郡の役割

さらに地方のレベルで、市が郡に対してまたはその逆のかたちで規制をかけられるのかについては、市と郡が相互に相手を適用除外にすることが、多くの判例により一般的に決められている。

内部部局相互の関係

市または郡が、自らの規則を自らに対して適用除外していない限りにおいて、市または郡が自身の活動や政府関連機関を規制することは正当である。しかし、公共行政事務所を入所させる建物を建設する場合のように、その関連機関が政府の立場で業務を行なおうとしている場合でも執行可能なように、規則は明確かつ合法的に当該機関に適用されなければならない。計画審査や建築許可の手数料が課されるか適用除外されるかは、まったくのその地方自治体の問題である。いくつかの自治体では、予算上の理由で運営経費と収入とを等しくするため、通常インターネットによる内部資金移転システムを通じて手数料を徴収している。法的な権限云々よりもさらに重要なのは、モラルの問題である。市または郡が、それ自身のコードを遵守または適合していなかった場合、民間人には規制を課しながら自らそれを無視することを選ぶ偽善者として受け取られるだろう。

特別区

多くの州が、地方政府から独立に管理される下水道、港湾、水道供給、ごみ収集、教育などの特定された機能を提供するために設けた「特別区 Special districts」と呼ばれる准政府機関を設置している。(自治組織となっている特別区もあれば、当該自治体の同じ立法組織ではあるが理事会の形で別途位置づけられている組織の指示を受けるものもある。) 特別区の中には、建築コードでは予想されていない特別の特権を与えられているものもあり、その場合は、計画書の提出、建築許可の取得、検査を受ける事が求められない。各特別区の目的、機能および立法上の権限が、特別区がどの程度地方の法令の対象となるかを定めている。

■ 法的見解

法は、単純なまたは固定されたものではない。そのため、同じ案件に対する法律家達の法的見解が異なり、時には真っ向から対立するようなことはよくあることである。法廷も全く同様である。ある最高裁判所でなされた決定が、同じ裁判所の後継の裁判官によって覆されてきたものもある。上述のコメントは、法律システムを軽んじているように聞こえるかもしれないが、そのようなことを意図しているわけではない。合法的に採択された建築コードは法であり、従って法廷での法的見解により改訂される。状況が固定的ではないがゆえに、建築主事は最新の法の改定

に通じている事が求められる。建築コードに関連した法的論争が上級裁判所に届く事はほとんどない。ゆえに、弁護士や建築主事にとってのガイダンスもほとんどない。弁護士は大変頻繁に、特に合衆国憲法の修正第 4 条が関係する領域において、できる限りの助言をしてくれるが、今日の法は常に、後の時点で為される判決によって変化にさらされているのである。

■ 法と建築主事 Law and the Building Officials

法の世界はあまりにも広く、特定の分野毎に区分することが必要であることに法の専門家は昔から気づいていた。ある弁護士が全ての分野においても専門家であるとされることはほとんどない。常勤で自治体に雇用されている弁護士といえども、建築部局の行政に関連する全ての法的側面について、深い知識を持っていることはめったにない。建築部局に係る法的な側面の知識をできる限り多く持っていれば、建築主事は、法律顧問の大きな助けとなる事ができる。この知識には、法的適正手順 legal due process、逆強制 inverse condemnation、立入権限 right-of-entry、参照によるコード採択 adoption of codes by reference、威圧の行使 use of coercion、緊急措置 summary action、部局の賠償責任 department liability、不法行為の賠償責任 liability in tort、過失のある訴追に関する法定賠償責任 statutory liability for negligence prosecutions、有罪判決 convictions、収監 imprisonment、無罪判決 acquittals、令状の執行 use of warrant、権限の濫用 wrongful use of authority などに関する判例が含まれる。

Did you know?

建築主事は、建築部局の運営に関連するまたは影響を与える、州や連邦政府のすべての法的要求事項を熟知していなければならない。

部局の脆弱性

規制機関としての機能を持つがゆえに、建築部局は法的な攻撃に対して常に脆弱であり、影響を受けやすい。建築許可交付の拒否、許可の取消し、要求の付加、不作為、使用許可の拒否または他の多くの事柄が、建築部局、自治体、建築主事またはその部下の職員に対する訴訟が突然起こされる理由となる。本章で後述する「建築検査官の法的責任」を参照のこと。

そうした訴訟において弁護士が活用する多様な法的ツールについて基本的な理解をしておくことが、建築主事とその抗弁 defense を準備するのに役立つだろう。そうしたツールとしては、差止命令 injunction、職務執行令状 writ of mandamus や禁止命令 restraining order などがある。建築主事の行為に対する制裁 sanction の申し立て petitioning において、弁護士は通常「正当な理由のない arbitrary」、「事実に基づかない capricious」、「差別的な discriminatory」、「権利を著しく害する prejudicial」といったような表現を用いる。裁判による救済 judicial relief の申し立ての当初審理においては、裁判官は、有罪を立証するような incriminating 事実についての主張 factual allegation の各々を信じざるを得ない。裁判の審理を保証しうる十分な事実の申し立てがされれば、審理が開始され、判決が証拠に基づいて出される。

法的用語集

法を学ぶことは時に外国語を学ぶことのようなものである。多くの用語はラテン語に由来するものである。建築主事が以下に掲げるような用語になじんでおくことは有益であろう。

1. 宣誓供述書 Affidavit : 法によって宣誓 oath または確約 affirmation の管理をする者として指定された公証人 notary public または他の官吏の前で宣誓された sworn 文書化された供述
2. 法廷助言者 Amicus curiae : 法廷の友 ; 法廷における裁判手続きを支援するよう求められた者。法律家と素人の双方が含まれる
3. 上訴人 Appellant : 行政的処分 official act または (エクイティ上の) 判決 decree からの救済を求め上訴する者
4. 上訴審 Appellate : 他の裁判所 tribunal の判決を審理する権限を有すること
5. 誘惑的危険物 Attractive nuisance : 好奇心の強い inquisitive こどもを引き付けがちな特性や特徴を持った物または状態で、その存在および状況が子どもたちの健康または安全に対する脅威となるもの
6. 管轄権者 Authority Having Jurisdiction (AHJ) : 法によりある特定の管轄内でコードを執行する権限を与えられ任命された官吏。
7. 合理的な疑いを超えて Beyond a Reasonable Doubt : 被告人の罪を確実に有罪と証明する事を妨げる疑い、または被告が無実であるという可能性が本当にあるという信念。この基準は刑法において用いられる。
8. 立証責任 Burden of proof : 需要の多い sought-after 救済を得るために、論争において事実を証するべき者および行政裁判所または法廷に提出されるべき証拠の量
9. 訴因 Cause of action : ある主体が訴訟を維持し、司法的救済を求める権利を与える事実一式
10. サージオレイライ ; 記録提出令状 Certiorari : 下級裁判所の記録を、準司法的な責任能力において行為する行政機関へ提出するよう求める、上級裁判所の令状 (※米では、今日ではほとんど「裁量上訴受理令状」の意で使われている)
11. 訴状 Complaint : 告発または訴訟を開始する文書。関係主体名、被告に対する要求の性格、並びに (民事訴訟の場合には) 特段の救済の必要性などが記載される
12. 権利侵害なき侵害 (=Damnum sine injuria) Damnum absque inuria : 法的救済を求められない権利侵害 wrong
13. 被告 Defendant : 訴訟に応じることを求められた者
14. 妨訴抗弁 Demurrer : ある訴訟に対するある主体の訴答 pleading で、相手側の提示した事実を正しいとした上で、その事実は相手側の主張を支持する法律的論証として不十分であること、または相手側の訴答に何らかの欠陥があって訴訟を継続することを許されない法的理由を構成していることを主張するもの。略式判決の申し立て”Motion for Summary Judgment”とも表記される (cf. 棄却の申し立て motion of dismiss)
15. 証言録取書 Deposition : 法廷外で、法定における証拠として使われるであろうことを誓約して録取される証言
16. 傍論 Dictum (=Obiter dictum) : 判決を定めることに関係する正確な事柄以外のことに関する司法的意見。司法的判断の効力を持たない
17. 法の適正手順 Due process of law : 個人の権利を確保するために確立された手続きに従う

こと

- 18. 義務 Duty : 法が認知し、他者に対する特定の実行規範に適合する効果をもたらす義務
- 19. 差止命令を出すこと Enjoin : 権限のある命令により命じること
- 20. エクイティ上の禁反言 Equitable estoppel : 自治体が、その訴訟または不作為により、従前は有していたかもしれない権利を主張することをできなくするような原理
- 21. 禁反言 Estop (Estoppel) : 以前の有害な違法行為を理由に訴訟を起こすことを禁止されること
- 22. 事後法 Ex post facto law : 為された時点では犯罪ではなかった行為を処罰の対象とする法
- 23. 差止命令 Injunction : Writ と同義語 (禁止的差止命令 prohibitory injunction、作為命令的差止命令 mandatory injunction)
- 24. 職務執行令状 Mandamus : ある主体が、公的職務を行う義務を履行させ、または違法性を理由として義務の履行を無効とさせようとする訴え
- 25. 原告 Plaintiff : 訴訟における訴え人 complainant
- 26. 証拠の優越 Preponderance of the evidence : 証拠の基準。これはある証拠が、それに反証するための証拠に比べてより重さがあり、またはより確信させるものである場合に、その基準が満足される。この基準は民法において用いられる。
- 27. 推定上・Prima facie : 反証されない限り事実または判例とみなされるために法律的に十分な
- 28. 起訴担当官 Prosecutor : 当該自治体に適用される法律を違反した者に対し、刑事訴訟を起こす権限を与えられた法律家。「州弁護士 State Attorney」「地区弁護士 District Attorney」とも称される。
- 29. (罰則付き) 召喚状 Subpoena : 指名された者に対し、出廷を求めそれに従わなかった場合に罰金や収監などの罰則を与えるとする令状 process
- 30. 証言召喚令状 Subpoena ad testificandum : ある者に対し、出廷し証人として証言することを命ずる令状
- 31. 罰則付き文書提出召喚令状 Subpoena duces tecum : ある者に対し、出廷し指定の文書または他の証拠を提出 produce することを命ずる令状
- 32. 不法行為 Tort : 契約不履行 breach of contract に関する行為を除く、民事訴訟が起こされる可能性のある不当な行為
- 33. 令状 Writ : ある者に対して、ある行為を為すべきことまたは為さないことを命じる、裁判所または裁判所係官によって発行される文書

■ 法的適正手順 Legal Due Process

法的適正手順は、建築主事が抵触しないよう気を付けなければならない憲法上の権利の 1 つである。これには、手続き的な適正手順および実体的な適正手順の双方がある。「手続き的な適正手順」という用語は、権利が侵害される可能性のある主体が、意見聴取の機会が与えられ、従って(処分に先立って)通知されなければならないということを意味する。例えば、建築業者がその

使用許可を取り消される場合、当該建築業者は、取り消し処分が実施される以前に意見聴取されなければならない。しかしながら、いくつかの場合では、裁判所が手続き的適正手順の要求事項を不適用 *waive* する場合がある。例えば、建物の居住者の健康および安全にとって、即座の使用許可取消しが極めて重要である場合、裁判所は施主の手続き的な適正手順の要求事項を不適用とすることがありえる。しかし、建築主事は、裁判所がそうするだろうと思いついては決してならない。むしろ、建築部局は、可能であれば、建築業者に対して意見聴取を受ける機会を常に提供すべきである。

「実体的適正手順 *substantive due process*」という用語は、政府が制定する法律の全ては、正当な政府の機能と何らかの合理的な関係付けが為されなければならない、ということの意味している。言い換えれば、法というものは意味を為すものでなければならないということである。ある者が、自分に対し法が執行される事またはその恐れからの防御として、通常第 5 および第 14 修正に基づき、憲法上の権利の要求を提起した場合、裁判所は憲法問題について判決を下す。裁判所が、ある法律が憲法に基づく国民の権利を剥奪していると判断した場合、法律の制定者は、今後裁判所はそうしたタイプの法律は憲法に適合しないものと見なす、という警告を与えられていることになる。

これは、建築コードを攻撃する最も基本的な方法である。例えば、建築業者が建築コードの要求事項の一部に適合できないまたはしない場合に、建築業者が裁判においてコードを攻撃する最も容易な方法は、問題となっているこの特定の開発案件の状況下では、コードは全く意味を成さないと主張することである。通常、建築主事は、あからさまな対立が避けられるように、コードの効力の範囲内で建築業者との妥協の余地を作っておこうとするものである。一方建築業者は、建築主事の決定について、建築コード不服審査委員会に提訴することがしばしばある。問題が行政的プロセスで解決できなかった場合、法廷での闘争が結果として起こるのである。

地方の建築コードの規定に挑戦しようとする建築業者またはデベロッパーは、重い負荷を背負うことになる。第 1 に、裁判所は、「通常法律は憲法に適合している」ものとみなす傾向がある。すなわち、反証のための証拠を求めることなしに、裁判所が法令の制定を支持してしまい、当該規定の合理性を覆す証明をする重荷が建築業者に与えられる。第 2 は、この 50 年ほどの間、合理性のかけらもない場合でない限り、法律を適正手順に違反したものと決め付けることをあまりしなくなってきたことである。この抑制的な司法の姿勢は、権限の分離の原理に基づき広まってきたものである。裁判官は、州や地方の立法府というものは法を制定する役割を与えられているのだから、これらの機関はそうした決定をするための十分な能力を持っているのだと信じているのである。

判例：手続き的な適正手順

マゼリー対シャルロッテ郡、842 So. 2d 142 (2003)

事実関係：シャルロッテ郡コード執行委員会は、原告が、所有する土地の改良工事を行う前に許可を得ていないことを理由に、その土地家屋に差し押え *lien* をかけた。原告は、審理の通知を受けてそれに参加したが、委員会は結果違反状態と決した。最初の審理の後、建築検査監督官は、

許可要件を満たしていないことによる不適合の宣誓供述書を提出した。その上で監督官は1日あたり100ドルの罰金を求めた。委員会は、被告に対する通告なしにそのような命令を出した。

判決：裁判所は、原告が手続的な適正手順を与えられていなかったと認めた。その理由は、原告が日々の罰金を課されることに對抗するための手順が確立されていなかったからである。当初の審理については被告にその手順が与えられたが、それに続く委員会の命令では与えられなかった。

判例：実体的適正手順

サンセットカイ LLC 対フォーリービーチ市、357 S.C.414,593 S.E. 2d 462 (2004)

事実関係：デベロッパーが、フォーリービーチ市に対して、確認判決 **declaratory Judgment** を求める訴訟を提起した。その意図は、1) 市に対して、州憲法および州法に基づく下水サービスを提供することを求める、2) 中心商業地区の外側に下水システムを拡張することを制限する条例の施行を禁止する、という2部構成の確認判決を求めるものであった。市は、全ての利用者にとって追加的な運営維持コストが財政上の重荷になること、美観および環境上の問題、および市の長期的なゾーニング、都市計画および組織に与える影響を理由として、下水システムの拡張を制限することには正当な利点があることを主張した。

判決：条例が、運営維持コストの増大、環境的影響と開発を避けるために、下水サービスの大規模な拡張を制限しながら、下水サービスを主に市の中心商業地区の居住者に供給するという市の目的と合理的に関係付けられていることから、当該条例がデベロッパーの実体的適正手順を侵害している事はなかった。法廷は、その条例は正当な政府の利益と合理的に関係付けられていると判じた。

■ 不動産関係法の概念 Property Law Concept

逆収容 Inverse condemnation

「逆収容 Inverse condemnation」は、おおむね「民間土地家屋を、前もっての適正な補償なしに、違法な手段によって奪取することまたは損害を与えること」を意味する法的な表現である。この表現は、建築主事にとって、許可発行手順におけるその含意を十分考慮に入れて、よく吟味する必要のある言葉である。建築許可の交付は、通常は羈束的行為である。すなわち、許可の発行に先行する全てのことが整えられたと認められる場合には、許可は交付されなければならない、裁量事項として拒絶されることはない。しかしながら、裁量的責任の範囲も存在する。

建築許可の交付は、適度に単純なルーティン業務であると思われるだろうし、多くの場合そうである。その内容は通常、建築部局が申請を受け取り、図面と仕様書を審査し、手数料の支払いやゾーニング許可の評価や確認など、他の全ての適用される要求事項が適合していることを確認することから成り立っている。自治体はそれぞれ、独自の特別な要求事項を持っていることもあ

る。全ての要求事項が満足に処理されていれば、許可を交付することができる。

しかし、申請された建物の建設が隣地に対して物的な損害を与えることはない、建築部局はそれ自身了解したのだろうか？建築主事は「それは私の問題ではない」と思うかもしれない。しかし建築主事は、その建物の敷地の表面が舗装された場合に、隣の敷地に流れ出る水が増加するかどうかをたずねる必要がある。また、主事は、当該敷地を掘削することにより、水平支持力に問題が発生しないかどうかを検討する必要がある。地面の吸水力を低減させれば、土盛、溝、暗渠や配水管などを設置しない限り、水は新たな流れ先を探すであろうことは明らかである。建築部局がこのような条件を考慮しない限り、地表の水の増大により隣の敷地が損害を受けることがある。ここに逆収容による訴訟が生じるリスクが存在する。

Did you know?

IBC セクション 506.1 には、建築物の外周の長さ
と自動火災スプリンクラーシステムの設置を
基準に、許容面積割増を算出する式が規定さ
れている。

逆収容による建築部局に対する訴訟の可能性の第二の例は、地盤の安定性が不明な断崖の頂に建設された建築物で、後に所有者の異なる崖下の敷地の上に崩れ落ちることとなった物件について、許可を交付したケースである。この例において、建築主事は、その計画審査プロセスの一環として、地質調査報告書の提出を求めないというまずい判断をしている。そうした報告書があれば、申請されたプロジェクトが勧められるようなものではないことを示し、損害を防止することができたかもしれない。

合意事項の記録 Recording of Agreements

ほとんど全ての建築コードには、「適用除外 exception」規定があり、適用除外するほうが都合がよい状況では、代替的手段を認める。しかし、適用除外を発動することとなった条件が、どのように維持されるべきかについてのメカニズムを示しているコードはほとんどない。例えば、全てのモデルコードは、庭が設けられた場合について、建物用途に応じて定められた基準許容面積について割増しを認めている。庭は、隣接建物との間に空間をもたらし、建物から他の建物への火災の延焼のリスクを減じる。例えばあるコードが平屋の事務所建物で一時間耐火構造のもの面積を 5,000 平方フィートに制限しているとする。このコードは、庭がある場合には制限面積の割増しを認めている。この建物に 2 つの庭がある場合には一定の割増しが認められる。3 つの庭があればさらに割増しの量が増える。このコードが、建築物が 2 つの庭を持つ場合に 20 フィートを超える庭の 1 フィート当たり 2 パーセント割増しが認められ、その最大限は 50 パーセントまで、としているとする。という事は、然るべき庭があればその許容面積割増しにより、7,500 平方フィートの建物の許可を交付することが可能となる。

しかしこの場合、一方または両方の庭が後日処分されたり、また敷地が分筆されないとも限らない。そのため建築主事は、この情報を将来の所有者または建築主事に伝えるための方法を見つけておく必要がある。これらの者に注意を与えるための最も効果的な方法は、全ての要因を明確に説明した文書としての記録を残すことである。この保留された土地に何か建設するための許可申請が、その後受理されたかどうかははっきりわかるよう、文書のコピーは業務ファイルに保存される。同文書は、不動産登記書 property records の事前の所有権検索において、購入希望者に開

示される。

このような形で、規制はほとんど自動的に行われ、記憶の気まぐれにさらされる必要はない。より重要なことは、新しい主体に土地家屋の全体を売却する場合の問題である。土地家屋全体を包含する記録文書が使われていなかった場合、その土地の非公式な占有 hold が法的有効性を持ってしまふかもしれないという大きな疑いが生じてしまう。庭として留保されていた敷地での新しい建築許可の交付を拒否したところ、次に裁判所ではそれが支持されないということも生じかねない。このような厄介な問題は、建築物の適切なコード要求事項へ適合させるための代替措置 substitution が採られていれば、いつでも建築主事によって取り除くことができたものである。その事例として付録 D の「面積超過建物における庭の維持に関する建築協定契約 covenant と合意」を参照のこと。

地役権 Easements、制限 Restrictions および建築協定契約 Covenants

第二章は、建築部局は法の執行機関であると記述しているが、これは、建築部局というものが、建設並びに建築物の使用および用途を管理し、そして自治体の立法機関により制定された条例が遵守されることを確実にするために設立された機関であることを意味する。本節の残り部分で扱うのはこうした文脈についてである。

地役権 Easements

地役権とは、ある者が他者の土地において有する特権または権利であり、その行使のための支払いをしないものをいう。地役権は通常不動産登記書に登記することで成立し、権利放棄型捺印譲渡証書 quitclaim deed（注：譲渡しようとする財産に対して譲渡人が正当な権限を有していることの保証はせず、その時点で何らかの権原 title を有しているとしたらそれを放棄し譲渡するという主旨の Deed）の適切な行使または他の然るべき手段によって解除されない限り、効果を維持する。地役権は、自治体の機能としてそうすることを定める条例を立法機関が採択しない限り、自治体によっては執行できない。しかし、建築主事が地役権の存在に気づいている場合には、それを尊重すべきである。例えば、建築主事がある民間の通路の地役権を知っていれば、その場所に建物の建設許可を交付すべきではない。

建築協定契約 covenants と制限 restrictions

はるか以前に、きわめて制約が大きいカベナント（制限的不動産約款 restrictive covenants）が、不動産の購入者に課された。そうしたカベナントまたは制限は通常将来の相続人または継承者にも引き続き課せられた。このカベナントのうち人種、肌の色および宗教について言及した部分は、合衆国最高裁によって無効であると宣言されてきたが、芸術的な質を規制している制限として残っているものはなお有効であり、民事法廷によって履行を強制することができる…ただし建築部局によってではない。建築部局は、カベナントと制限については、ある規定された条件を固持すると当事者間で合意した契約であると理解すべきである。カベナントに対する不適合は、契約不履行として民事裁判で追及されるだろう。建築主事は、民間の地役権を執行したり管理せざるを得ないことになる状況を感じた場合、そうした関与の適切性について、法律顧問に

相談したほうがよいであろう。

建築審査団 Architectural Jury

建造物の美的側面を管理する条例を制定している多くの自治体には、建築物の高さ、面積、意匠、色彩、屋根ふき材やその他建築物のあらゆる物理的要素を制御したいという願望と意図があるかも知れない。自治体によっては、任命された者で構成する委員会 boards of commissions を設立することでそうした活動を管理したり、都市計画局を通じて規制を行ったりしている。建設についての専門性を活用するため、建築主事はその委員会委員に任命されることもある。しかし建築主事は、建物の公共性に鑑み、美的側面に関しては厳格に中立であるべきで、その点で建築主事がそのような委員会に参加する事で公共性との関係において妥協を強いられる事もありうる。建築主事はその職務をできる限り客観的に実施するよう管理することが期待される。しかし、委員会の目的が極めて主観的なものである場合には、主事が客観的であり続けることは難しいかもしれない。主事の委員会への参加が合法的なものであるとしても、建築主事の本来業務に与える影響に照らして、実際上の諸側面を完璧に検討するべきである。

■ 法的な問題の予防 Preventing Legal Problems

禁止的な手段（威圧 Coercion）

建築部局によっては、威圧的なものと解釈される可能性もある方法を、誤って使用または許容しているものもある。最もよくある威圧 coercion の適用は、法的権限無しで許可を保留する事である。許可の交付は通常羈束行為的性格のものであり、裁量行為ではない。すなわち、そうした許可の交付に関係する要求事項の全てが満たされた場合、許可は交付されなければならない（上述の逆収容 Inverse condemnation を参照。）。許可を交付しないことで、その個人が深刻な法的措置を受けることもあり、その不許可が気まぐれで恣意的で違法とのレッテルを貼られる事もありうる。許可を拒絶された者が金銭的損失を受けたことを立証した場合、結末はさらに深刻になる。上述したような「羈束的義務」と「裁量的権限」の区別が明確に理解されなければならない。

建築部局が公共事業局などの他の部局から、許可の発行を保留するようよう要請を受ける事は珍しい事ではない。土木局は、申請者が何らかの改良工事の支払いを済ませるまで許可の発行を延期したいと望んでいるかも知れない。計画局は、申請者が駐車スペースを設けることに合意するまで許可を見合わせたいと思っているかも知れない。このような協調の精神はほめられるべきではあるかもしれないが、違法な行為となる場合もある。建築許可は建築部局で管理・執行される事項以外の要求事項も条件として交付される、と自治体の法規が明確に規定していない限り、許可は発行されなければならない。下水道等の設置と直接関係ない事項について、その適合を確保する手段として当該下水道等の設置を保留するような場合も、同様のルールが適用される。公共サービスの接続や通電それ自体が危険や違反とされており、プロジェクト全体が完成するまで公共サービスの接続や通電を禁止するようなコードの規定がないかぎり、拒絶は威圧 coercion の形を変えたものとなる。

より微妙だが、不当とされる威圧的行為は、当該プロジェクトとは関係のない他の案件についての要求条件を満足させるまで、(当該プロジェクトでの) 遅延戦術をとり、当事者の当該プロジェクトを進行させたいとする思いをくじけさせようとする事である。例えば、ある建築主事がある請負業者の仕事のひとつについて、適合状態を確保することが難しいと感じていたとする。その請負業者が、他のプロジェクトで検査を受けようとした時、その建築主事が、前者のプロジェクトの適合性が得られるまで、この第二のプロジェクトの検査を保留することもありうる。この種の戦術は、賢い建築部局の運営としてはあるまじき行為である。たとえ同一の請負業者が関与していても、それぞれの工事は独立に扱われるべきであることを、職員に指示すべきである。困難な問題が発生した場合、それらは合法的手段で解決されなければならない。裁判所は、そのような威圧が自治体によって為されたような事案については、絶えず許可申請者を支持する判断をしてきており、多くの裁判官は、与えられた権限のはなはだしい乱用とみなされる行為については、行政官に厳しい叱責を与えている。

にもかかわらず建築主事は、関連コードの執行にあたって、他のコード部局やその職員と協力し適合性を促進すべく、常時努力しなければならない。市民のほとんどは行政庁を一つの統一機関と見ているし、一人の主事の立場をその行政庁の立場と見なしている、という事をコードに携わるすべての職員が心しておけば、自らの行政庁にとって大きな貢献となるだろう。

例えば、建築主事が住居から商業への用途変更を合法的に認可した場合、その市民は、建築部局がレストラン営業についても市の権限を持っていると考えるかもしれないが、実際はレストランの営業には、厚生・防火・用途地域等の部局の事前承認が必要になるかも知れないのだ。これらの許認可は法により建築許可とは別の区別されたものである、つまり建築許可証の発行には他のどのような許認可も条件とされていない、とされている行政区域であっても、建築主事の認可は用途の変更に限られており、他のどのような適用可能な法の要求をも撤回するものではないという事を、建築主事は明確に認識し、また市民も理解しなければならない。建築主事は、然るべき部局や機関に用途の変更を通知し、また施主や他の責任権者に、速やかにこれら他の管轄下の問題を連絡し解決するよう指示・奨励しなければならない。

法律家と連携した裁量 Discretion with Attorneys

ある個人が拘留され警察に尋問されようとしている場合、警察官は法により、その個人が黙秘する権利を有することをその者に伝える事を求められている。この制約は、自己告発 self-incrimination の可能性に対する保護を意図しているものである。建築主事は、一般市民との日常の業務においてはそのような権利を有しないが、建築主事は、自身と係争中の原告側の弁護士が、建築主事が法律顧問と相談することができるようになるまで、建築部局やそのスタッフまたは自治体等との話し合いをすることを避けるように、十分に承知しているべきである。弁護士は時として、後で抗弁を要するようなポイントとなる公判前の情報を確保しようとする。たとえ明らかに友好的な会話であっても、建築部局の法律顧問が居合わせない限り、原告側の弁護士とのやり取りは丁重に限定するかまたは避けるべきである。裁判所の命令または法が特別に要求した場合を除き、人は反対側の弁護士と「しゃべらない」自由を有しているのだ。弁護士が記録の見直しや開示を求める場合に関しては、これらの要求に適用される非常に重要な規定が「情報の

自由法」という全州にわたる法律の中にある。建築主事に要求される記録は、適正な要求に基づき強制的に開示されねばならない場合もある。ほとんどの行政体は、調査手続きまたは係争中の刑事事件における強制的記録の開示に関して重要な例外規定を設けている。建築主事は、口頭によるものであれ文書によるものであれすべての情報開示の要求に対処する事を承知しており、同様に、情報開示の要求を受け取った時には、それが弁護士からにせよ代理権のない人物からにせよ、主事は民事および刑事に関する当該自治体の法律顧問の指導を求めべきである。

■ 執行 Enforcement

「執行（または履行の強制）enforcement」という言葉は、ここでは「法的適合性への要求を強調すること」を意味する。このための手段としては、部局による「違反の通告もしくは命令」や最終的には裁判所の命令がある。建築部局は法の執行機関であって、そうした表現によって一般に理解されているような警察の機能を有しているわけではない。検査担当職員に、彼らが警察官でないことを理解させることは肝要である。

Did you know?

コミュニケーションにおける唯一の、そして最大の問題は、問題が起こってしまっているという思い込みである—ジョージ・バーナード・ショウ

規制の権限は、憲法の条項によって政府機関に付与された規制権限 *police power* から生まれており、規制される人々の合意を前提としているものである。本章の文脈でいう“規制権限”とは、単にある権限が法によって付与され支持されているということの意味するのである。建築部局の場合でいえば、その権限は、部局によって管理されるコードへの適合を確実にすることにある。建築主事は、警察官の真の役割（逮捕、検挙、留置 *apprehending, making arrests and incarcerating*）を引き受けるべきではない。

個人に向けられる執行は、個人が法に適合できなかつたりしなかつたりすることの自然の帰結である。執行手段が採られる場合に従うべき、論理的な法的手順がある。一旦違反者が然るべき違反の通告を受け、その是正のための時間が与えられたならば、建築主事は、その設定された時間の予定に従うべきである。違反者が適合を果たさず建築主事の指示を無視した場合の次なるステップが執行である。違反者が適合できず、建築主事に問題の調整を相談してきた場合には、建築主事は、合理的とされる範囲で適合までの時間を延長することができる。違反者が適正なスケジュールに従わない場合には、執行が開始される。建築主事が次のステップとしての是正の強制的な執行をためらえば、それは単に適合までの時間を延ばし、周知の違反についてコードを執行する責任を果たせなかつた事をさらけ出すだけであり、それは時として個人またはその財産を傷つける結果を招くかも知れない。

責任を有する者への通告と訴追の要求 Notifying the Responsible Party and Request for Prosecution

建築コードが当事者への通告を求めている場合、建築主事は、告訴をする前に通告を行わなければならない。これは先行条件 *a condition precedent*（注：それが成就することによって権利義務が発生するような条件）であり、適正な通告なしで為された告訴は棄却の申し立ての対象となりうる。これは常識にもなっていない。違反している事を知らず、是正する必要性も理解してい

ない市民が、どうやってその違反を是正する事ができるであろうか？ 通告には、コードの規定が求める各要素が記載されている必要がある。通常は責任を有する当事者の氏名、土地家屋の場所、違反内容、是正の期限および被告の審査請求権の通知などが含まれる。通告は、書留郵便であれ、交付送達であれまたは掲示であれ、コードに適合する方法で送達されなければならない。当該自治体で採択されたコードを熟読することによってのみ、建築主事は、通告が必要かどうか、通告に何が記載されるべきか、そしてどのように送達されるべきかを知ることができる。

違反の通告は、2012年版IBCの114.2条で扱われており、建築主事が、IBCの規定に違反またはコードに従って交付された許可または証明書の内容に違反している建築物または工作物の建設、改築、増築、修繕、移動、除去、除却またはその使用に責任を有する者に対し、違反の通告を送達または命令を出す権限を有していることが規定されている。命令 order は、違法な行為または状態の中断と、違反の軽減を目的に出される。さらにIBC114.3条では、違反の通告に迅速に適合しなかった場合、建築主事は、該当違反の抑止、是正または軽減のため、またはコードの規定またはこれらに基づいて出された命令や指示事項に違反している建築物または工作物の除去または違法な使用の終了を要求するため、適切な実定法上またはイクイティ上の手続きを進めることを、管轄自治体の法律顧問に要請すべきことを規定している。コード違反に対する罰則は地方自治体がこれを定める事がIBC114.4条に規定されている。付録Dの事例「責任を有する者への通告」違反様式を参照。

説得対罰則 Persuasion versus Penalties

建築コードなどに対する違反は、ほとんどの行政体において軽罪 misdemeanor または重罪 felony となる犯罪行為に分類され、罰金、禁固または両方の処罰規定がある。むろん建築主事は、処罰による威嚇などという手段に頼るよりも、専門的な説得手段や手際を用いて適合を確保するよう努力すべきであるが、一方彼らは、その時間を賢く使わねばならない。つまり、行動をとる前にある一人に対して何度も警告を与えるような時間の浪費をしてはならないのである。コードで求められる通告は常に与えられなければならない。そして当事者が、命令に適合する意思があるようであれば、建築主事は当事者と協働してゴールを目指すべきである。当事者が適合のために誠実に努めようとする場合には、時間の延長が認められるであろう。しかし、建築主事が無視されたり、適合が適時にはなかなか図られそうもない場合には、建築主事は違反者を裁判所に連れ出すことを恐れるべきではない。

建築部局にとって、なぜその当事者が違反の通知や命令に従う事ができなかったのか追求する事は重要な事である。一般的には、経済的に不能、精神障害、無能力、引きのばし、自由論者的思想、違反や是正の義務についての理解の欠如等の理由がある。建築主事が当事者の違反の理由をわかっているならば、いくらか解決は簡単かもしれない。例えば、被告が外部からの助力を必要としているなら、当局は被告に適切な社会福祉団体を紹介する事ができるかも知れない。もし被告が、措置を引き延ばしているかまたは単に頑固なだけならば、罰金を課するのが効果的な誘導作戦かも知れない。他の方法が全て失敗し、適合のためには告発が唯一の手段となった時点で、建築主事は、建築コード違反に課せられる当事者の責任に関する訴追の相当の理由があり、強制的な救済がすべてし尽くされ、そして裁判以外の代替手段がもうないことを、告発担当官に教え確信

させる専門家としての重荷を課せられる事となる。この時点で“法的な適正手順”節で示された手続きが遵守されなければならない。

違法状態の提訴 Prosecution of Charges

(是正の要求に対して) 頑強に抵抗してきた人々は、多くの場合、建築部局が決してこけおどしを掛けているわけではなく、問題を法廷に持ち込む意図があることに気づいたとき、彼らの頑固さを後悔することになる。彼らは、裁判所への出廷や弁護士を雇うことから逃れようと、その問題について建築部局と和解をしようとするだろう。こうした状況の下では、彼らが喜んで適合措置をとるという明白な証拠、例えば、コードに準じ且つ相互の合意による、建築コードに完璧に適合させるための計画とスケジュールを示した文書等を示すことができたなら、コード違反による民事または刑事訴訟への準備に関する自治体の法律顧問への依頼は、一時的に保留される。この提訴要求の一時停止は、当事者が合意した厳しい是正措置が条件となる。一方、初めて是正措置を取るとの申し出がなされたのが、案件がすでに提訴担当法律家に渡ってしまった後の場合、提訴の回避または取り下げはもはや建築主事の関知するところではない。それはすべて、提訴権限者 *prosecuting authority* の裁量に帰する。これは一旦事案が提訴案件として付託されたならば、是正措置を取るという違反者側の善意の申し出を建築主事は拒否するべしということを意味すると理解されてはならない。しかしその場合、当該案件を担当する提訴担当法律家との長期にわたる調整が必要となる。

提訴担当官に十分な情報を提供しておく事は、建築主事が完璧な適合性を得る事を彼らが助けてくれる事にも通ずる。提訴担当官は、特定の状況下で必要とされるコードへの適合を、(是正に関する) 申し出についての特別な条件として求めることができるし、また違反者のこれまでの違反や、建築主事、提訴担当法律家および裁判所への協力および協力の欠如などに関する履歴等を反映した罰則を求める事もできる。コネティカット州で住宅に関する刑訴訟を扱うある法律家は、繰り返しコード不適合を行う被告に対し、常に保護観察命令を求める事で知られている。当該保護観察期間に、被告により経営または所有されている全州のすべての資産に関して、適用されるすべての州および自治体のコードに関する法定通告がなされた場合に、被告がこれ以上の違反を起こさないよう裁判所による命令が出されることを求めるのである。多くの提訴担当官は、是正が行われたタイミングで提訴を取り下げたり保留したりすることは、それが、建築主事によって執行されている法規について、訴訟が起こされるまでは従う必要はないというメッセージを送ることになってしまうので推奨できないと一般的に理解しているので、当該事案の処理に関する申し出に関して、建築主事からより以上の事情を聴取しようとする。少額の罰金を科すことの方が、それが建築主事の時間は貴重であることおよび当初の違反通告に従うべきことを示すものとなるので、「もうこれ以上の提訴はしない *nolle prosequi*」と表明することや、提訴を取り下げする要理も望ましいと考える場合もある。

法に基づく裁判の提起 Establishing a Legal Case

違反の通告を送る前に、建築主事は、建築コード違反そのものの存在と当該違反に関して責任を有する者の存在の両方を判断しなければならない。違反がなされているか否かの判断のために

建築主事は、後述する「立ち入りに関する法 laws of entry」に従い、自ら実地検査をしたりもしくははしかるべく権限を委譲された代理人に実地検査をさせたりしなければならない。検査により一か所以上の違反が確認されたなら、コードによる通知や命令が発行される。IBC の運用に関する章の違反の通知や命令に関する節では、責任の所在を示すため所有者 owner、居住者 occupant または人 person といったことばを使うことが多い。しばしばそれらの用語はコードで定義されている。建築主事がコードを熟読せずそれらに精通していないと、訴訟の成功を妨げる過ちを犯すことにつながる。

建築主事が不動産の所有者に責任があると判断したら、当該主事はその不動産の法的所有権を証明しなければならない。その際建築主事は、現在の土地の所有権を検証するのに、通常、納税記録を用いてはいけない。なぜなら、誰でもその一筆の土地に対して税金を支払う者として指定される可能性があるからだ。所有者の情報を得る適正な場所は、自治体の不動産譲渡証書の登録官 Recorder of Deeds または土地登記事務所 Town Clerk for Land Records である。不動産表示番号により、時には住所も必要だが、その一筆の土地のやり取りの経歴を入手する事ができる。主事は、所有権を示す直近の証書をチェックし、そのコピーをファイリング用に入手する。これらの記録に電子情報としてアクセスできる自治体事務所では、この作業はほとんど労を要さない。一旦入手されると、執行通知や命令の目的における所有者の名前は、直近の不動産証明に標記されている所有者を反映したものとなる。

個人、法人、有限責任会社、トラストまたはパートナーシップは、不動産を所有することができる。不動産が複数の個人によって所有されている場合、名前を連ねているすべての所有者に、違反の通知や命令が送達されなければならない。法人として表記されている所有者の名前もあるが、しかし、企業名が使われているということだけで被告が法的に認知された法人であることを意味するわけではない。個人が唯一の経営者として営業し、企業名を使っているだけということもありうる。このような名前は変名 assumed name、商号 trade name、または「dba」：他の名前で仕事をする人 person doing business as another name と呼ばれている。変名を用いて営業している者は、州法に基づきそれらの名前を政府機関に登録しなければならない。例えば、June Smith 女史が彼女の企業についての変名、すなわち Smith 建設という名称を用いるが、それが法人ではない場合、責任を有する者は、「Smith 建設として営業を行う June Smith」ということになるだろう。

法人または有限責任会社はその不動産の所有者である場合、法律上多くの州では、主代表者 または経営責任者が、コード適合に関し法的責任を負う所有者の代表者として、違反への是正措置の命令を受け、またはコード不適合に対し告訴されることになる。法人名は、その中に「有限責任 Incorporated」、「有限会社 Corporation」、「会社 Company」、「有限 Limited」またはそれらの短縮形 (Inc., Corp., Co. または Ltd.) を含むべきであり、有限責任会社は、その短縮形 L.L.C. を含む必要がある。従って、Smith 女史が彼女のビジネスを法人にしていたなら、訴追されるべき正確な主体は、「Smith 建設 Inc. 社長、June Smith」となるだろう。

市の記録にも、建築コードやゾーニングの違反の対象となる不動産の所有者または責任を有する者の名称に関する情報が含まれている。市の記録は、その記録を保持している者が、当該記録が通常の業務の過程を通じて作成されたということを証言すれば、裁判所において業務記録

business records として認められうる。従って、許可申請には責任を有する者の氏名が含まれているかもしれないし、譲渡税の宣言書にも所有者の名前が含まれているかもしれない。また市の業務に関する情報を含む記録が、責任を有する者の名前を含んでいる場合もある。名称を決定する全ての他の手段が尽きた場合には、誰が法律上の所有者であるかを判定するために広範な土地家屋調査が命じられることもあるだろう。所有権調査会社は、有料で、建築主事のために記録の検索を行う。多数の不動産譲渡証書の記録が、所有権検索のためにリスト化されることになる。それが為されると、求める特定の個人や主体の所有権を示す書類の公式な複製が、不動産譲渡証書登録官事務所から入手可能となる。通告のための全ての法的要求事項は、建築主事が執行を進める次のステップを採るまえに満足されなければならない。

是正の期限が過ぎた後、検査官が再検査を行う。当該不動産への出入りもまた、後述する建築検査官の法的立ち入り権にしたがって行わねばならない。再検査によって不適合が露見した場合には、建築主事は裁判所または行政・民事の事情聴取のために必要な訴追資料を作成しなければならない。このプロセス全体にわたって、建築主事は専門家であり礼儀正しくあらねばならない。これはなにも、建築主事に、違反者が怒りださないように、必要な手段を遂行することを不当にためらう事を薦めているわけではない。法を無視しているときですら、人々が怒りだすことはしばしばある。建築主事は、その職務上許される助力を申し出ることができるが、執行のフェイズに従って、プロセスを進めるべきである。

提訴 Prosecution

違反通告によって適合を確保することができなかった場合、提訴が進められる必要がある。建築主事が管轄自治体で認められている刑事罰を科すことを考えているなら、当該自治体の法的刑事訴訟を担当する起訴担当法律家に告訴状を提出しなければならない。もしくは、建築主事が民事または行政的救済を求めるなら、自治体の代理としてその分野の告訴の権限を持つ担当法律家に告訴状を提出する必要がある。一旦建築主事が違反者の提訴を行うことを決定したならば、建築主事は現地の手続きに従って必要な書類が裁判所に送られ、その案件が受理された事を確認しなければならない。事情聴取の日には、それは裁判開廷の日またはその後の指定された日になるが、建築主事はその事案を立証するのに必要な全ての証拠—例えば、写真、ビデオテープ、通告書等—を持参し、後述するように、証言する準備を整えておく必要がある。

事案が著しくひどい状況を呈している場合、起訴担当官がそれに対する準備をできるように、前もって注意喚起がなされるようにするのがよいだろう。事案が裁判にかけられる時点まで被告が是正をしていなかった場合などは、建築主事は審理の日以前に検察官に注意喚起をおこなうべきである。裁判所での審理は究めて急速に動くことも多く、裁判官によっては、情報を待たずに被告に判決を下す場合もある。従って、事案が審理にかけられる前に全ての必要な情報が起訴担当官に提供されることが重要である。裁判官によっては、事案が審理されるときに裁判所に情報を提供することができるよう、法廷審理の間、起訴担当官の隣に建築主事が待機することを認めることがある。

刑事裁判においては、検察官の義務は、法廷において、建築コード違反に関する有罪を立証するために必要なすべての罪の要素を合理的な疑義を超えて証明する事にある、ということ

主事は心に留めておかなければならない。これには、ある者が、個人としてであれ、法人のような他の主体の代表者としてであれ、建築主事の法的通知や命令の違反に責任ある個人として然るべく告発され、また告発を受けて法廷内に座っている者が本当に責任ある個人である事も含まれる。従って、それらの事実を証明するに十分な証拠が法廷で受け入れられなければならない。例えばある個人が、以前ビルの所有者として他の人物に対して発行された違反の通知に適合していないという建築コード違反で訴えられた場合、建築主事は、管轄自治体の土地登記記録から判明した事実を立証し、関連する証明書の写しを法廷に提出する事により、当該個人名での所有権を証明する事ができる。さらに建築主事は、法廷で訴えられている者が責任を有する人物と個人的な関係があったか否かを証明する準備もできていなければならない。このような事は、電話や手紙のやり取りだけでは不可能である。従って建築主事が、その案件の執行のどこかの時点で違反者と直接接触することは提訴に大変有用である。ほとんどの自治体では、建築主事として要求はできないけれども、所有者やその他建築部局と関わりのある者の身分証明を求める事は、関係者の利益が法の下で適正に明確化され明文化されているかを確認するためには良い手法である。後に建築主事が、この件で以前に所有者に会った事があるので個人的に知っており、その際建築主事の求めに応じその人が身分証明の情報を提供してくれたので、その時それを建築主事が彼のファイルに記録した、と確信を持って証言する事ができれば、そのような時にそのやり方は最も有効となる。

純粹に客観的な態度を維持することや、感情的な偏見や先入観を排除することは、プロにとってコードの運営と執行における究極的な目標である。局の職員は、先例を順守するよう注意深く訓練され、法の尊厳性を認め、適正な手順が守られて初めて法的な然るべきプロセスが適合という結果を産むということに自信を持つよう推奨されるべきである。

答弁の取引 Plea Bargaining

建築部局にとって、是正を実現するための効果的な手段は、検察官が被告と審理前の協議をするよう示唆することである。こうしたことは、被告が有罪か無罪かを答弁することを求められる罪状認否 **arraignment** の後、審理が行われるまでの間に実行されることが多い。裁判官は、検察官が被告との間で答弁についての合意 **plea agreement** に達することを期待して、頻繁に休廷する。多くの裁判官が、すべての案件が審理で取りあげなくてもすむよう、検察官が被告と合意に達することを好む。答弁取引の協議は、被告から是正についての合意を得、判決に関する合意に達する好機である。協議はまた、誰しものが、顕著な違反の解決を促し事案を処理しうる論点 **issue** を持ち出す事ができる機会でもある。例えば不動産が譲渡抵当実行手続き **foreclosure** 下にあったり、倒産管財 **receivership** のもとにあたりしたとする。おそらく違反した主体は既に訴追されており、きわめて特殊な法的答弁が適用される事になる。このような情報はその案件の執行の過程で明らかにされる事が好ましいのであろう。しかし、違反者が通常の執行の努力に応えなかった場合や、案件が法廷に持ち込まれるまでその情報が入手できなかったような場合はどうであろう。審理中にそのような事で驚かされるより、検察と建築部局双方にとってそのような情報を得ておく最良の機会、この答弁取引の協議である。

協議を開始するよい方法は、被告に、是正までどのくらいの時間がかかるかを尋ねることであ

る。このことは関係者にとって、答弁取引の出発点となる。スケジュールが妥当なものであれば、確定したスケジュールに関する文書による合意を持って、すべての関係者が是正までの期限については合意、あと法的罰則のみが折衝の対象となる。スケジュールが妥当でない場合、各当事者は、被告の計画に対する代替案を示し、どうやってスケジュールを短縮するかを議論することができる。建築コードへの不適合に関する答弁の取引はすべて、建築コードのみならず影響する自治体のすべての法規にも適合しなければならない。検察官は、不適合の場合の結果の予想を示すことができる（例えば、罰金の最大値、投獄、重課提訴など。ほとんどの自治体で、継続する違反については、一日毎に課される）。裁判官が被告に対して強硬でありがちな場合、検察官は、その情報を被告と共有することを望むだろう。答弁に関する合意に至ることは、審理に進むよりより望ましい。検察官が裁判官との間で長い付き合いを持っていて、合理的な予見ができるようでない限り、裁判官が審理および判決でどのようにするかを知ることは不可能である。

効果的に証言すること Testifying Effectively

事案が答弁の取引で処理できなかった場合には、おそらく裁判の審理の段階に進められる。建築主事にとっては、証人として法廷に呼ばれることは、何かしらおびえがちとなるものだが、主事がプロセスやいくらかのルールを知っていれば、その経験はもっと楽しいものとなるだろう。建築主事は、裁判の中で、証言を行う。検察官の質問が終わると、被告または被告の弁護士から建築主事に、検察による直接尋問で提起されたあらゆる事項について質問が為されるであろう。そのような相互尋問の後、検察は、相互尋問で被告側より提起されたあらゆる事項に関し再直接尋問として建築主事に質問する事もある。このような行きつ戻りつのやり取りは、双方がその一連の質問に決着がつくまで続けられる。

建築主事が証人として召喚された場合、主事は以下のようなルールを心に留めておかなければならない。

- 建築主事は常に、法廷において証言するすべての事柄について、偽証罪を伴う宣誓 oath または無宣誓証言 affirmation の下にある事を忘れてはならない。
- 建築主事は、たとえそうすることが当該事案を不利にするようなことになったとしても、常に真実を語る事。裁判官が担当する事案はもっとたくさんあり、建築主事は信頼を失うべきではない。裁判官は建築主事の正直さを尊重し、将来の事案においてもそれを覚えているだろう。
- 建築主事は、質問を傾聴し、問われたことのみ答え、任意の情報を口にしないこと。検察官や被告がより以上の情報をほしいと思う場合には、彼らは他の質問をするだろう。
- 建築主事は、急いで答えようとするべきではない。主事は、質問に答える前に時間を考える時間をとるべきである。建築主事は、誰かに発言を繰り返すように求めるべきではない。もう一度質問をとたずね返すことによって、抗弁のやり取りのリズムが崩れてしまうかもしれない。公的な法廷記録人または監視者は、一般に記録の謄本のために書き留めるだけだが、特に法廷の進捗の中での長い休止は記録する。質問に答えて証言する前に答えを確かめるような短い休止は通常記録に残らない。
- 建築主事が、質問に対する答えに思い当たらない場合、それを認めるべきである。建築

主事がなにかを作り上げようとするれば、主事は疑いを持たれ、その疑義が主事自身およびその証言への信頼性に影を落とす事になるであろう。

- 建築主事は、平静を失ったり生意気なそぶりをとったりしてはならない。裁判官は、そういうふるまいを嫌う。建築主事は、クールな専門家と見られたいと思うべきで、被告を「何とかやっつけよう」とするような人ではない。時として、被告側の弁護士のスタイルは、辛らつだったり攻撃的だったりする。彼らは建築主事を追い詰めようと思っている。建築主事は、そうした挑発を無視し、真実にこだわり、判事が被告の弁護士に対していらすように仕向けるべきだろう。
- 異議 **objection** が申し立てられた場合には、建築主事は判事が判断し指示をするまで答えをすべきではない。異議が認められた場合には、建築主事は答えないことができる。異議が却下 **overrule** された場合には、建築主事は質問に答えなければならない。時として弁護士は、対抗する側の証人の心理的リズムを妨げるために異議を出す場合がある。建築主事は、物事が過熱して来た場合、気を静めて取り直すために一息入れなければならない。
- 建築主事は、判事と法廷記録人がきちんと聞き取れるようはっきりと話さなければならない。陪審員審理の場合には建築主事は陪審員団に向けて証言をしなければならないし、判事の前での審理であればその判事に向けて証言をなすべきである。
- 建築主事が質問によって混乱してしまったら、反復または繰り返してくれるよう依頼すべきである。

建築主事は、裁判プロセスを恐れて事件を裁判に持ち込むことを躊躇するようなことがないようすべきである。上述の単純なルールに従うだけで、建築主事は裁判所における不安を減じ、自信を得、権威を持った証言をすることができる。建築主事にとっては、裁判に多く関われば関わるほど、証言は容易になるのである。

■ 立ち入りの権限 **Right of Entry**

建築主事は、州、郡、市の機関の代行者 **agent** として働いていることから、主事たちによって採られる行為は「政府または州の行為」とみなされる。このことは彼らが、警察官と同様、任務を遂行する上において、個人に対する一定の憲法上の権利を尊重する必要があるということを意味する。これらの権利のうち最も重要なものは、修正第 4 条が保証する、何人も不合理な捜査 **unreasonable search** および拘束 **seizure** から守られる権利である。**Katz v. United States, 389 U.S. 347 (1968)** によると、最高裁判所は、令状を伴わないすべての政府の調査は不合理である、との判例 **presumption** を創出した。コードに従って、建築主事によりまたは建築主事の法的指導の下に行われる検査は、第 4 修正の目的に即した分析においては、「捜査 **search**」を意味する。このように、個人の不動産において建築検査を行う場合は、それ以前に、有効な捜査令状を取得すべきである。でなければ、承諾または緊急事態 **consent or emergency** のような、法廷によって許容されている例外規定の一つに該当するものである必要がある。

カマラ対サンフランシスコ市・郡裁判所（387 U.S.523[1967]）裁判において、最高裁は、次のように判決した。1）居住用建造物の居住者一所有者である必要はない—が検査に同意を与えていない場合においては、建築部局が合法的に土地家屋への立ち入りを行うにあたっては令状の入手が必要である。2）検査に同意を与えない居住者は、市の担当官の命令へ服従することを求める法に対する違反のかどで告発されることはない。このカマラ事件においては、市の住宅コード検査官は、「通常年次検査」を実施

Did you know?

合衆国憲法、修正第 4 条

人、住宅、文書、および人的財産が、不合理な捜査および拘束に対し守られるという国民の権利は侵されるものではなく、宣誓または無宣誓証言 affirmation により支持され、捜査すべき場所および拘束すべき人や物が特定されているような相当の理由がなければ、令状は発行されない。

するために借家人 lessee のアパート建物にきた。到着すると、検査官は建物の所有者に、一階の借家人はその借用住戸の裏を個人的住居として使っていると告げられた。検査官は使用許可ではその階の居住用途を認めていないと判断し、借家人に検査に同意するよう要求した。借家人はそれを拒絶し、検査官が捜査令状を持っていないということを主張した。

数日後、検査官は令状を持たずにアパートを再訪し、一階部分の検査をするための立ち入りを許すよう再度依頼した。検査官は次のような市条例の 1 条を読み上げた。「市の部局または市の機関の吏員で権限を付与された者は、その責務の遂行に必要な限りにおいて、適切な証明書を示すことによって、自治体のコードによって彼に課された責務を遂行するために、合理的な時間内において、市内のいかなる建築物、構造物および敷地にも立ち入る権利を有するものとする。」この規定が明らかに検査官にカマラの住戸に立ち入り検査する権利を与えているにもかかわらず、カマラは依然、令状なしの検査を受け入れることを拒んだ。その後、カマラは合法的な検査の受け入れを拒んだかどで刑事告発され、逮捕された。

法廷は、サンフランシスコ市コードの強制的検査条項は、合衆国憲法第 4 修正に反するものではないとの見解に立ち、市のカマラに対する主張を支持した。この決定は、カリフォルニア州控訴裁判所でも支持された。カマラはこの決定について州最高裁に上告し、最高裁は審理を行うことを認めた。最高裁は、個人の土地家屋についての捜索は、捜索令状に拠らない限り合理的でないとの基本的前提をベースとして分析を開始した。その上で最高裁は、市の衛生・安全コードが適用される場合はこの原則に対する例外規定を設けるべきとの考えに立ち、市の 3 件の主張を審理した。

まず、市の検査は個人のプライバシーに対する重大な侵害ではない、との市の主張に対して、最高裁は、「個人の土地家屋の物的状況に関する定期的な検査は、犯罪の結果および手段に関する典型的な警察官による捜索ほどは敵対的なものではない」ものであることを認めたが、家庭の尊厳を公的に破壊することは第 4 修正による保護の誘因となるという懸念を示した。さらに、コードが刑事的なプロセスで執行されていたので、土地家屋の所有者は適合を拒否した事で、罰金や禁固刑をといったはるかに厳しい制裁を想定していた可能性がある。事実、コードの一節では、禁固刑の適用を認めていた。

最高裁は、同様に、市の衛生・安全の検査は、検査官による非合理的な捜索からの居住者の保護に対する全面的な安全策を備えているとの市側の主張を否定した。しかし法廷は、この主張の

実際的な効果は、現場での担当官の裁量的決定に委ねられ得るとの感触も示した。「これは、公平無私な者が捜索の必要性を認可すべきとの要求により、我々が一貫して限定してきた、個人の土地家屋に立ち入るための裁量事項に他ならない。」

最高裁はさらに、「都市住民全体の健康と安全は、最低限の火災、住宅および衛生基準の執行に依存するものであり、これらの基準の唯一の効果的な執行手段は、全ての建造物の定期的な体系化された検査である」という市の主張も退けた。市は、市の管轄地域全体を検査するという決定は、多くの建造物の経年および状態等の諸要素に関する行政政策に基づいたものであると抗弁した。市に拠れば、そうした政策を法執行官 **judicial magistrate**—裁判所における令状発行を担当する中立的な官職—が評価するのは容易ならざる困難を伴うであろうとの事であった。裁判所は市の主張に応じ、そのような政策は、自治体が令状を得るために負わなければならない負担を減らすことによって調整 **accommodate** する事ができると判決 **holding** した。すなわち、自治体の検査のための令状を入手する場合、犯罪捜査に認められる場合に比べ、より低い基準が適用されるとしたのである。裁判所は、検査官が令状を得るために、ある建造物がコードに違反していると信じるに足る相当の理由 **probable cause** を持っている必要はないということを示した。この結論は、火災の予防、疫病、醜い状態、不動産の経済的価値の低下など、関連する政府の重要事項に基づいたものであった。またさらに、定期的検査は適合状態を確保するための唯一の効果的手段であると述べ、犯罪に関係のない住居の検査には、相当の理由の要件が適用されないという決定の根拠を示した。

法廷は、令状の発行のための基準を示唆する実務的な覚書をもって終了した。相当な理由は、「特定の住居に関して、合理的な法的または行政的基準が満たされている場合には、必ず存在する。」例えば、執行官は、過去の検査からの時間の経過、建造物の状態、エリア全体の状況などを調べてみることもできよう。執行官の特定の建造物の状況についての特別の知識は必要ない。以上から、法廷は、「以前から住民の訴えがあったり、緊急の立ち入りを正当化する他の十分な理由がある場合でなかったら、通常令状は、立ち入りが拒否された場合にのみ必要となる」というように結論付けたのである。

従って、建築主事は、ある一定の要件が満足されない限り個人の土地家屋には侵入できないだろう。一部の州のみが、行政的捜査令状についての要件を規則化している。他の州では、行政的捜査令状の入手は、建築コードを執行する当局の権限に基づく、暗黙の権限となっている。これらの場合、建築主事は、犯罪捜査令状のための手続き要件を留意するようしなければならない。州法の事例および行政捜査令状の例については付録 D を参照のこと。

相当な理由 Probable Cause

捜査令状には、その発行以前に、合衆国憲法第 4 修正に基づき、相当の理由が必要とされる。行政的捜査令状に必要とされる相当な理由のレベルは、刑事事件で発行される人や財産を拘束する令状に求められるものに比べて低い。ある敷地の検査を実施するための合理的な法的または行政的基準が、その特定の住居について満たされていれば、通常検査については、相当な理由は成立している。これらの基準は、時間の経過、建築物の状態または地域全体の状況に基づいたものであるが、特定の建築物の状態に関する特定の知識に基づくものではない。捜査令状はまた、建

築主事以外の個人で、相当な理由を支持する特定の知識を有する者からの主張に基づく場合もある。そのような情報は、どのような状況においても信頼できる確かな情報源、つまりその情報が得られた時その場所に居る権利のある者、からのもの（例えば、隣人が違反を視認し、それを建築主事に伝えた場合）、もしくは、建築主事または他の局の職員が明視 plain view において違反を視認したもの（例えば、所有者が当初建築主事の立ち入りに同意し、建築主事がある違反を見つけ、その後建築主事は検査が終了する前に、退出を要請された。）でなければならない。

同意 Consent

建築局が問題の発生を避けるための最も容易な手段は、所有者または居住者から検査についての同意を取り付けることである。多くの場合、所有者や居住者は、建築主事を土地家屋に入れることに同意するだろう。そのようにすることで所有者や居住者は、不合理な捜査 unreasonable search を強制されない権利を効果的に放棄するのである。建築主事が同意を取り付けられない場合にも、捜査令状に関する問題が重要となるのである。

個人の土地家屋の所有者または居住者の同意が効果的であるためには、それは双方承知の上、物分かりよくそして自発的に与えられる必要がある。法に準じて合意された場合でさえ、プライバシーの権利を持つ個人によりいつでも撤回されたり制限されたりし得る。建築主事にとって、所有者であれ居住者であれ、然るべき相手に対して、丁重に個人の土地家屋への立ち入りの許可を求める事は重要かつ適切である。もし許可が拒否されたなら、建築主事は速やかにその場を立ち去るべきだが、すぐに立ち入りのために替わりの同意をめざさなければならない。それも可能ではない場合、建築主事はその立ち入りの問題の解決法を見つけるべく努めなければならない。個人が立ち入り検査を拒否する場合、それが単に通知がなかったとか他の簡単な理由によるものとする事は珍しくはない。賃借人は、家主から報復的に退去を強制されたり（これは多くの州において非合法であるが）、そうされないかとの恐れから、協力（立ち入り経路を提供する）を拒否するかも知れない。協議の結果合理的に立ち入りの同意に至らなかった時、さもなくば、協議が正しいと認められなかった時は、建築主事は行政的捜査令状を取る道を探さねばならない。建築主事は、絶対に捜査令状を手に入れるぞ、というような脅しを所有者や居住者にかけてはいけない。なぜならそれは主事の管轄下にあるものではなく、裁判官の権限だからである。加えて、そのような指図の後に同意が与えられても、そのような同意に基づく検査の情報は、同意が自発的に与えられたものではないという事で、すべて撤回されてしまうかもしれない。非合法的な捜査と判断されるプロセスでコード違反が発見されても、それらすべての証拠は、法廷では無効で認められないと見なされてしまうかも知れない—まるで、毒された木から採れた実のように。同様に、検査が拒否された場合、すでに分かっている違反を積極的に告発すると脅すことは、証拠品が無効とされる事態に至る場合もある。建築主事にとってのより良いルートは、所有者または居住者の意思決定を丁重に受け入れることである。検査が拒絶された場合は、他の方法が執行されるべきである。さらに、建築主事は、同意を与えた本人が、自分が同意を与えようとしていることとその目的を明確に理解しているということを絶えず確認しておくべきである。従ってその個人は法的同意を与えるにふさわしい年齢であり知性を持ち合わせていなければならない。居住者が同意をしたのかどうかについて不明確さがある場合には、建築主事は、法に基づく同意が得ら

れたことが明確になるまで再度依頼しなければならない。所有者または居住者が書面による同意に署名する場合には、建築主事はそれを入手しておくべきである。書面による同意は、法廷において、被告が捜査の合法性について争うとした場合に、強力な証拠となる。

公共の領域と明視 Public Areas and Plain View

建築主事は、彼らが居る権利を有している領域からであれば、憲法修正第 4 条に抵触することなく、目視をすることができる。例えば、建築主事が公共の領域から建築物のコード違反を明視で目視することができた場合、それによって得られた証拠を利用するにあたって、法的な規制はない。なぜならその証拠は、主事がそこに居る権利を有する場所から合法的に得られたものだからである。従って、建築主事が公道や歩道から違反を見つけることができた場合、彼らの視認はすべて執行や後日法廷での証拠として使うことができる。同様に、集合住宅の共有部分については令状なしで捜査する事ができる。なぜなら共有玄関や廊下、地下やポーチ等共有の場としてオープンになっている場所については、誰もプライバシー権を持たないからである。しかしながら多くの自治体では、賃借人の居住区域への立ち入りの同意を、家主が賃借人に代わって与える事は許されていない。

緊急の事態 Exigent Circumstances

緊急の事態では、令状なしの検査が可能となる場合がある。例えば、有害な食品が絡む場合（シカゴ市対プロド、123 Ill. App.3d 337 [1983]）や火災時の建物、鉱山のような厳重に規制されている事業所の捜査（ドノバン対デウェイ、452 U.S. 594 [1981]）、自動車解体業（ニューヨーク対バーガー、482 U.S. 691 [1987]）などにおける捜査については、裁判所が認めている。しかし OSHA 規則に基づく令状無し捜査は認められていない（マーシャル対バーローズ、436 U.S. 307 [1978]）。事業所の令状無し捜査が認められるかどうかの判断において、裁判所は、その事業所が厳重に規制されている実績があるか、当該州にとって重大な利害があるか、その規制が重大な利害を提供しているか、令状無し捜査が必要か、そして当該法規が捜査の範囲や通告に関して捜査令状に替わる適切な代替手段を有しているかを考慮するといえる。

建物が火災によって損傷を受けたり崩壊したりした場合、火災査察官は建物に立ち入って火災を消火し、火災の発生場所と原因についての初期捜査を行い、さらに明視であるところの証拠を押収する権利を有している（ミシガン対タイラー、436 U.S. 499 [1978]）。火災が消火された時点と火災査察官が火災原因を判定するために（現場に）戻る時点との間にわずかな時間差があったとしても、それにより令状無しの検査を行う権利が奪われることはない。例えば、検査の時間帯によっては暗くて何も見えなかったり、また煙によって視界が悪かった場合、ちょっとした遅れは問題にならない。しかし、必要な検査がすべて終了するまで誰かを現場に置いておくのは、良い習慣であろう。緊急事態が一旦終了した後は、所有者が更なる検査への合意を拒否している場合、火災査察官が現場の建物に戻るには捜査令状を必要とすることとなる（ミシガン対クリフォード、464 U.S. 287 [1984]）。

判例：

ミシガン対タイラー、436 U.S. 499 (1976)

事実関係：消防官および警察官は、家具ショールームでの火災の消火活動中およびその後、数多くの捜査を実施した。検査の全ては令状なしに行われた。午前 4 時までには火災は鎮火し、消防隊は現場を去った。主任とその助手が土地家屋についてのさらなる検分を行うために朝 8 時に現場に戻り、1 時間後にその助手と 1 人の刑事がさらに検分を行い、証拠を押収した。火災の 1 か月後、更なる現地訪問が行われ、放火の証拠が押収された。土地家屋の借家人であるタイラー氏が逮捕され、放火の罪で有罪とされた。

判決：有罪判決は、捜査令状の不在を理由として、州最高裁によって覆された。本事件は合衆国最高裁に上告された。裁判所の分析は、捜査の 3 段階に一致する 3 つのパートから構成された。すなわち、火災中、火災直後そして火災の発生日から離れた時点である。第 1 のパートについては何も問題はなかった。緊急事態においては、令状は必要ないからである。燃え盛る建物は、令状無し立ち入りを「合理的」とみなすに十分な程度の緊急事態であることを明らかに示している。それは本当に、消防隊が消火活動のために燃え盛る建物に入る前に令状や合意を確保しなければならないとする理屈など、はるかに凌ぐものである。そしてひとたび消防隊がこの目的のために建物内部に入ったなら、明視として放火の証拠をつかむことがあるかも知れない。

しかし、合衆国最高裁は、州最高裁の判決を支持し、建築物の所有者を有罪とするために入手された証拠は、まったく非合法に入手されたものであること、すなわち、当該証拠は、土地家屋が所有者に返された後に入手されたものであり、火災中に為されたものではない、と判示したのである。この判例は、初めて、同意、緊急の事態、「明視」の法理“in plain view” doctrine および捜査令状の基準の間の関係を明確にしたものであった。

判例：

ミシガン対クリフォード、464 U.S. 287 (1984)

事実関係：個人の住宅が、その所有者達が市外に出かけていた間に火災で損傷を受けた。火災は鎮火され、消防隊と警察は現場を離れた。5 時間後、放火事件捜査官が到着し、作業員が所有者達の要請によって住宅に板囲いをしようとしていることを知った。捜査官は令状なしに現場に立ち入り、放火の証拠を発見した。所有者達は放火の罪で告発されたが、彼らの罪の証拠を、それが不法に入手されたものであると主張しこれを除外しようとした。

判決：放火事件捜査官により入手された証拠は、修正第 4 条に違反して収集されたものであり、除外されるべきものである。一般に住居として用いられる土地家屋においては、プライバシーに関する強い期待がある。よってこの事件における所有者達もその家において、プライバシーに関する重大な利害を有していた。合意若しくは緊急の事態がない場合、当該捜査は不合理なものであり、捜査官は捜査令状を必要としていた。裁判所は、捜査の目的が火災原因を調べることにあるのであれば、行政捜査令状で十分であると判示した。しかし、捜査の目的が放火の証拠を得る

ことである場合には、犯罪捜査令状が必要なのである。

放棄された建築物 Abandoned Buildings

放棄された建築物は、維持管理されていない建物にありがちな深刻な問題をひき起こすという意味で、自治体にとって公共の安全に関する課題であり、それは生活の質や資産価値に影響を与え、しばしば破壊行為、侵害、放火、薬物乱用、売春、その他公共の害になるような犯罪行為を産む。建築主事は、危険建築物に関する建築コードの規定を日常的に執行する事で、この手の問題を防止するために大いに役に立つ事ができる。特に IBC (2012) の 114 条では「出入りの安全が確保されていない空家/建造物は危険と見なす」と規定し、さらにそのような建築物は「危険建築物」に課せられる命令に従わなければならないとされている。従って建築主事が、すべての出入り口の安全を確保し管理する立場の所有者、代表者、または個人に対し、この条項に従って命令を発令する事は、合理的な権限の行使である。放置された危険な建物への出入りによって引き起こされる怪我や犯罪行為は、建築主事によるこの特別の命令により、直接的にそして最も効果的に防止されるのである。放置された建物における最も悲惨な傷害の事例の一つに、1999 年マサチューセッツ州のウォーセスター冷凍倉庫の火事がある。その火事では、6 人の消防士が、その建物に住んでいると通報のあった 2 人のホームレスの捜索中に命を落とし、今やその 6 人は「ウォーセスター6」として知られている。

建築、維持管理および住宅コードのほとんどは、著しく劣化した状態にある建築物を除却する権限を規定している。ある建物が居住に不向きであるかどうか、またはコードの命令や通知を必要とする状態であるかどうかを判定するためには、検査がなされる必要がある。通常、こうした建物には居住者がおらず、居住者の許可を取り付けることは不可能である。所有者に連絡がつかないか、建築主事が拒絶をおそれて所有者に許可を求めないようにする場合もある。市域中にあるそのような建物について、それぞれ令状を求めるのも不便である。多くの裁判では、建物が放棄されたものである場合には誰もそのような建物にプライバシーに対する合理的な期待を持たないので、令状なしの検査を認めている。戸や窓が開いているか壊れており、構造物が全体として全く未修理の状態に置かれている場合、建築主事は、その建物が放棄されていると合理的にみなすことができる。建物がそのような状態にある場合、土地家屋の所有者は、彼らがそこにおけるプライバシーに強い期待を有していると争うことは少ない。同時に、政府は、迷惑物の排除および、危険な建造物の少なくとも出入りを防ぐための保全を確保する事に強い関心を持っている。

国中の判決が、一般的に、放棄された土地家屋の捜査や拘束に関する憲法上の保証はないという事を認めているものの、建築当局にとっては、可能な場合には、そうした検査のための令状を取り付けることが最善である。土地家屋が放棄されていない可能性がある場合には特にそのことが言える。

■ 建築主事の法的責任

近年、建築主事、そして確かに米国人全体が、どんどん法的責任を恐れるようになってきている。建築主事は、意図的不法行為 intentional tort、過失 negligence そして市民権の侵害 civil right violation で訴えられるリスクに直面している。建築主事が、自分自身と、自分を雇用している公

共同体との立場の違いを認識していることは重要である。建築主事と公共団体は 2 つの異なる法的主体である。建築主事は自然人 a person であり、自治体は法人 a corporation である。2 つの別々の法的主体が存在することから、同一の違反行為について、各々が訴えられる場合がある。告訴が為される場合、共同連帯責任 joint and several liability の考え方が、原告が 2 またはそれ以上の被告からその被害について賠償させることを可能としている。各々の被告が、全体の義務について有責である場合がある。損害を賠償するある主体は、他の有責主体から一定の負担をしてもらうことを求めることができる。例えば、建築許可発行における過失についての訴えは、その請求額の全てを、自治体当局、建築主事、コード検査官に対して、または各主体のいずれか一人に対して求める形でなされることもある。

各州の成文法または判例法次第で、州またはその機関並びに自治体側はその不法行為責任を、主権者免責により免れている。各州は、ある法を制定する事によって主権者免責を求める権利を放棄し、州自身や自治体が訴えられるようにすることができる—がしかしそれは非常にまれである。

判例：

ストーム対ポンセ・インレット町、866 S0.2d 713 (2004)

事実関係：ある土地家屋の所有者が、主任建築主事が罷免されないことの過失をめぐってポンセ・インレット町を訴えた。原告は、自分の住居のあるべき高さについてその主事から虚偽の情報を与えられ、その情報を信頼したため損害を受けたと主張した。彼は、そのせいで洪水保険を購入できず、その後当該家屋が損害を受けた。

判決：建築コードの規定の執行において建築主事が過失を犯した場合、個人に与えた損害に関する主権者免責の放棄はない。建築主事の雇用、罷免または継続雇用は裁量的行為であり、主権者免責により保護されているのである。

意図的な不法行為 Intentional Torts

きわめて広く定義すれば、不法行為 tort とは、契約の不履行とは異なる民事上の不法 civil wrong であり、それに対して裁判所は不法行為者 wrongdoer に損害の賠償を命ずることになる。過失を犯した者や損害または傷害を引き起こした者は、不法行為の責任を負う。日々のコードの執行の中で、多くの多様な訴因による訴訟を引き起こす事がある。典型的な不法行為 tort violations による訴訟には、過失、悪意のある訴追 malicious prosecution、不法監禁 false imprisonment、情緒的苦痛を故意に課する事 intentional infliction of emotional distress、裁判手続きの濫用 abuse of process、脅迫 assault、暴行 battery および 侵害 trespass などがある。

過失 Negligence

過失による違法行為を立証するのに意図の要件はないが、それでも原告が過失についての訴訟において勝つことは極めて難しい。さらに、多くの州では、建築主事はコードの執行上の過失に

については免責されている。政府は通常故意の不法行為について免責されているので、多くの州では、建築主事はコードの執行上の過失について免責されている。建築主事を政府の代理人として訴えることはできないが、しかし、原告の弁護士は、建築主事に対しその個人的能力について訴えを起こすかも知れない。原告が勝訴すれば、建築主事が損害について責任を持つこととなる。

過失についての訴訟に勝訴するためには、原告は次の 4 つの要素を満足する必要がある。それは、被告、おそらくは建築主事が、1) 他者に対しある基準に従って行為する義務を負っていたこと、2) その基準に従って行為できなかったこと、従って 3) 義務を履行しなかったこと、4) そしてそのために、法律的観点からいう他者に対する傷害または損害の原因をもたらしていることである。原告は、各要素のそれぞれについて過失の存在を、優位な証拠によって証明する負担を負う事になる。

例えば、建築主事が、全ての建築物について、普通に合理的で思慮深い建築主事がそうするような方法で検査する法的義務を有していた場合で、主事がそうしなかった場合、法的理論の最初の 2 つの要素が満足されていることとなる。建築主事が義務を負っていないながらそれを履行しなかったということである。法の専門家以外の者はこれらの事実のみをもって、その建築検査官が本当に過失を犯したと考えてしまうであろう。しかし、建築主事が適正に検査しなかったことが、その義務が果たされるべき相手に対し、法的な意味での被害をもたらしたのではないとすれば、そこに法的責任は存在しない。

原告が過失の訴因に関する 4 つの要素の全てを確定でき、建築主事がそれに抗弁できない場合であっても、全てが失われるわけではない。建築主事は、彼らを責任から保護してくれる行政上の免責 *executive immunity* を活用することができるかも知れない。建築主事は訴えられた場合、絶対的免責 *absolute immunity* を要求することができる。しかしながら多くの判例では、裁判所は絶対的免責を認めることにためらいがあることが示されている。建築主事に与えられる絶対的免責は、司法官 *judicial officer* に与えられるものと同様のものである。司法官は、その裁量的行為または不作為 *omission* について、たとえ、その者が悪意または他の不適切な動機から行為をなしたことが判明しても、責任を負わない。司法官は、嫌がらせ的な訴訟の脅威に影響されることなく、裁量的権限を適切と思うままに *as is seen fit* 自由に行使すべきなのである。

判例：賠償無し

エマーリング対リッチモンド町、13 A.D.3d 1150, 787 N.Y.S.2d 754 (2004)

事実関係：原告は、リッチモンド町とコード執行官を、原告達の住居を適正に検査しなかったとして訴えた。問題は、その住居の模様替えのための建築許可の発行後の工事において発生した。使用許可証は、作成はされたものの原告達の元には届けられなかった。

判決：町当局は、町の裁量的な業務のために雇用された職員の過失行為について責任を負わない。町と地主達との間に特別な関係があることを証する証拠がなければ、賠償は認められない。

判例：賠償が認められた例

フィセク対モーケン、685 N.W.2d 98 (2004)

事実関係：原告は、市を、住居の基礎の工事を適正に検査し承認する義務の不履行という過失で訴えた。市は原告の住居の増築のための建築許可を建設業者と建築主に発行した。その住宅は、40回以上にもわたって建築コードへの適合性について検査を受けた後、使用許可証が発行されている。その後土地家屋は原告達に売却された。専門家達は、多くの建築コードへの違反事項があることを証言した。市は原告に対して特定の義務を有せず、その義務は市民全体に向けられるものであるから、公共の義務の原則 **public-duty doctrine** により責任を免れると市は主張した。

判決：裁判所は、公共の義務の原則に従うことを退けた。州法に照らし職員が提訴者に対して個人的に責任がある状況においては、その職員の過失によって引き起こされた損害については市に責任があると、裁判所は認定したのである。さらに裁判所は、立法部は必要な法を制定することによってこの分野における地方政府の責任を限定することを選択できた、との見解を示した。

免責 Immunity

絶対的免責は、業務の機能である行為にのみ適用される。例えば、たとえそれが甚だしく違法なものであっても、法廷における判事の決定について当該判事を訴えることは不可能である。その合理的根拠は、判事が決定を下す際に何らかの制限を受けていると感じることを、社会が望まないというところにある。判事の決定が甚だしく違法なものである場合、その決定は、理論として自明であるが、上級裁判所に控訴されうる。またそうした決定は、立法行為によって無効にされることも可能である。また一方、判事が賄賂を受取った場合、免責はない。それは判事の業務の機能ではないからであり、判事は責任から免責されない。しかしながら、多くの場合、何が業務上の機能にあたり何がそうでないかの線は、さほど明確に区別できない。もし建築主事に絶対的免責が与えられるべきことが確定したとしても、どの行為が業務の範囲内でなされ、どれがそうでないかを示すことは難しいだろう。

下級の行政官に与えられる条件付免責は、より一般的に適用される。条件付の特権の合理的根拠は、正直な行政官を保護するのに十分であることと、違反をした動機についての調査の負荷と手間が、故意の違反行為に潜みうる悪意をはるかに上回るということである。例えば、ロトキャンプ対ヤング事件 (249 N.Y.S.2d 330 [1969]) では、ゾーニング担当官が、レストランのための建築許可を出さなかったことについて訴えられた。担当官は、申請者によって提出された活動に関する記述が、ゾーニング条例の該当条項に適合しないと見なした。この点について、ゾーニング担当官の見解は確認判決により否定されたが、裁判所は不法行為責任がないことを認めた。

結果に失望した者の側に立って、公務員が判断や裁量を行使したことに対して損害の責任を課すことは、よほど確固たる信念を持っている者またはよほど無責任な者を除き、職務を全うしようとするすべての関係者の熱意を挫く事になるであろう。威圧的な担当官の行為の影響と、その担当官への執念深い報復的損害訴訟とのバランスをはかる上では、担当官の法の解釈と、彼が直面した事実とに基づいた即時のそして恐れのない決定における公共の利益が優先されるべきである。訴訟という亡霊に取り付かれた公務員は、その義務を適確に履行し損なうこととなる、妥協

や決定の引き延ばしという 2 つの傾向に走りがちである。過失の嫌疑に対抗するにあたって、建築主事と下級の担当員は、常に免責を求めながら対応すべきである。

市民権の侵害 Civil Right Violations

市民権に関する訴訟は、近年急速に一般化しつつある。連邦法 1983 条は、州および地方政府が、合衆国憲法または連邦法に違反していながら「州法の外観 color of state law の下で」行為（注：法に基づく権限を欠くのに、法に基づく行為であるかの外観の下に為された行為）していることに対する金銭的損害について、宣言的救済 declaratory relief の対象となりうる訴因 cause of action となっている。ある評論家は、「現代アメリカにおいては、1983 条よりも重要な法は無い」と断言している。（1871 年市民権法に基づいて提訴される訴訟は、1983 条訴訟と言われることが一般的である。なぜならこの法は合衆国法典 United States Code において、42 U.S.A. Section 1983 として収録されているからである。）それにもかかわらず、1961 年以前は、1871 年市民権法は、めったに訴因とされなかった(rarely invoked)。しかし、この 34 年間の間に、この法は、州および地方政府とその職員の行為に起因する憲法判断のほとんど全てのもののベースとなってきた。合衆国における 1983 条訴訟の数は、1961 年に 267 件であったものが、1985 年には 36,582 件にまで上昇している。この法の条文は次のように書かれている。

すべての州…のすべての法、条例、規則、習慣または慣行 usage の外観の下で、合衆国民またはその管轄下の者に、憲法および法によって保証されるすべての権利、特権または免責権の剥奪を強いるまたは強いる要因を作ったすべての者は、法律行為、エクイティにおける訴訟または他の救済を求める法的手続きにおいて、権利を侵害された者に対して責任を負うものとする

訴因 cause of action を確定させるためには、2 つの要素が証明される必要がある。すなわち、1) 州法の外観、2) 連邦憲法または制定法に基づいている権利についての剥奪、である。裁判所は、常にこの 2 つの要素に言及するし、その両方が法的理論を確立するにおいてきわめて重要である。これらの 2 つの要素は非常に直截的であるが、それらの意味あい、それらを解釈した判例法に応じて発展・拡張している。

行為 conduct は 1 つの行為 an action である。非憲法的な行為の例としては、違法な捜査および拘束、および相当の理由 probable cause なしの市民の告発がある。建築主事が、建築コードに違反したと申し立てられた者に対して告発を開始する場合、その主事は、悪意ある告発として知られる州の不法行為に基づく責任のみならず、1983 節による責任にも直面するのである。

多くの場合、政府は弁護士を準備し、被害者が勝訴した場合には、(賠償を課された) 職員に対して補填を行う。市の職員に対する補填がなければ、自治体が職員を雇用することは困難であろう。しかし、安全のために、建築主事は、彼らが署名した全ての雇用契約をチェックすべきである。補填するという事は、何も建築主事に不法行為である罪を犯す自由を与えているわけではない。多くの場合、建築主事によってとられた行為が法的に不適切であるだけでなく、当局の法令

規則に違反したものであると当局が判断すれば、当局は建築主事の代理になることや補填することを拒絶するかもしれない。建築主事は、自分の雇用契約を見直し、補填について書かれている部分にはっきりと条件または制約が示されているかどうかを判断したほうがよい。市民権に関する訴訟においては、建築主事は、刑罰を受けることによる損害については補填されない。

判例：

モントビル対ルイス、87 F.3d 900 (1996)

事実関係：ある訴えについて調査をしている際、検査官は、住宅所有者の住居で新しい工事が行われていることに気付いた。検査官は玄関をノックし、建設業者が彼らを出迎えた。建設業者は検査官を屋内に招き入れ、検査官は新しい工事を検査した。その後、さらなる検査がなされ、行政的捜査令状が出された。住宅所有者は、建設業者は検査官を屋内に入れる権限を有していないので、検査官は第4修正の権利を侵害したと主張する訴えを起こした。

判決：この事件は、合衆国控訴裁判所の第七裁判区 United States Court of Appeals, Seventh Circuit にあげられ、合衆国最高裁は、上告を棄却した。控訴裁判所は、建設業者は検査官の立ち入りに同意する権限を有していないと判じた。検査官は、その権限の範囲内でのみ、調査をする義務を有していた。第三者（例えば、配偶者 spouse、成人の居住者）は、土地家屋に関し、住宅所有者との共通の権限、または共同管理権を持つ。おそらく検査官は住宅所有者の権利を侵害したのであるが、それらの権利は、被告人の行為が違法であると彼らに通告するほどまでには明確に法によって確立されていなかった。検査官は条件付の免責を有しているため（1993年9月および12月時点では、検査官の行為は明確に確立された法に抵触していなかった）、検査官に対する訴えは、却下されねばならなかった。

控訴審は、検査官の行為を承認したわけではないことに留意すべきである。単に検査官はこのような事件では訴追されないことを判じただけである。この事件によって法がより明確にされたため、今後類似の行為をする検査官は、同様の行動について訴追されるかもしれない。

■ 参照によるコードの制定 Adopting Codes by Reference

建築物と構造物の構造方法、用途および使用のコントロールを行うためには、1つまたは複数の高い評価を持つモデルコードを用いるのが最も一般的で容易な方法である。これらモデルコードは、合衆国のほとんどの地域で一般的に用いられていて、例えば I-Code とか International Codes として知られる国際コード審議会 (ICC) のコードグループがある。I-Code には、商業および居住用建築物、配管、機械、エネルギー、グリーン、維持管理等のそれぞれのコードが含まれている。

建築物の規制のためにモデルコードを用いることは、コードの制定に関する法的な規則が遵守されていれば、どの州のどの自治体においても可能である。しかし、モデルコードを採択するに当たって留意しておかなければならない落とし穴がたくさんある。現在活用されているもののうち驚くべき数のコードが、合法的に採択されたものではないために、裁判所では使い物にならない

い状態にある。まずコードを参照として取り入れ、それから順次その規定を各々の自治体で修正したり追加したりすることの有効性については、いろいろな法理上の意見がある。

参照によって制定されるコードの不適切な使い方

州法は、通常、地方条例について、その施行前に公表されることを求めている。新聞にコードの全条文を掲載することは費用がかかり、通常その出版者以外の人にはアピールしない。従って、多くの州では、この手の条例の公表を、例えば関心ある市民は本の形で入手できるというお知らせを掲載する、といったような他の方法で行うことを承認する法律を制定している。各州は、その法律をそれ自身のニーズに合うように構成する主権を有している。その結果として、同じ主題についての法律でもその形や内容は州ごとに異なる。モデルコードを採択するのに先立ち、各自治体は関係する州の公表に関する法律をチェックすることが推奨される。

モデルコードの採択に関する第一の問題は、将来の読者が、モデルコードのどの版が採択されているのかを正確に判断できることを確実にすることにある。モデルコードの各々は、定期的な間隔で改訂・更新されているので、条例がモデルコードを参照して制定される場合には、コードのどの版が採用されているかについて疑いが無いようにするために、そのコードの日付を特定できるよう十分な詳細を記さなければならない。

モデルコードの採択の際、時折生ずるもうひとつの問題がある。多くの市は、そのコードを最新のものに維持するための最も簡単な方法は、ICCのようなモデルコード策定維持機関により漸次行われる改訂を、それがあった時点で採択してゆくことであると感じている。いくつかの自治体においては、その自治体の立法機関によって正式に採択することなく、そうした改訂を施行に移すようなやり方が見られる。もちろん、そのような改訂は、まったく法的効力を持たない。

いくつかの州で採られている他の戦術で効力を持たない手段は、「改訂の自動的採択」である。これは、参照によってコードを採択し、その採択条例の中に、要するに「…および全てのその後の改訂」というような記述を入れる行為のことである。これは、あるモデルコードを採択している自治体の条例にこのような規定を入れておくことによって、当該コード策定機関の会員によって提案され採択された改訂を自動的にその自治体において施行しようということを意味する。これもまた、法的効力はない。このタイプの立法は、地方条例を制定する法的手続きの明らかな無視に等しい。この法的手続きは必ず、刊行物による採択前の公告と、公聴会そして立法機関による措置を求めている。立法機関によって採択されたコードの版にとって代わるモデルコードを使用することは、たとえその元の採択条例に、“将来の版”にも適用するという趣旨の記述が含まれていたとしても、同様に合法的なものではない。

自治体のモデル建築規制法に必要な州の法制

全ての州は、自治体に、建築規則を制定する権限を委譲している。しかし、自治体が承認規格 *recognized standards* を速やかに認知して受け入れ、また当該地方の建築規則を容易にかつすばやく更新するためには、州法の追加または改訂を必要とする。そのための立法は、自治体が、モデルコードや従前に公表された試験、材料または材料の使用方法に関する規格 *standards* を採択する事がしやすくなるように設計されるべきであるし、さらに、地方の行政当局によって不適切

な解釈や制限が課せられた場合に救済措置を提供できるように設計される必要がある。

州の権限委譲のもとでの自治体による行為

州から自治体への建築コード制定の権限の委譲に加え、建築コードが必要な性能に基づく建築の最低限の基準を規定するものとするのも、州法の要件である。いかなる材料、材料の組み合わせ、器具、システムまたは構造方法も、その基準に適合していれば、その使用は許可されなければならない。さらにその州法では、建築コードを定期的見直しを通じて更新する事も求める必要がある。そうした規定の下で、建築産業は、より広範な事業の柔軟性を享受し、新しい材料や建築方法の開発に意欲を向けることができるだろう。次に示すような、モデル建築規制法により、そうした目的を達成することができるだろう。

建築規制法のサンプル

建築物に対する要求

1. 自治体建築コード：本州のいかなる自治体も、その自治体内で行われるすべての種類の建築物または構造物の建設、改修、修理の方法について、そうした建築物や構造物の合理的安全性を目的に規制する条例を制定する権限を有するものとする。当該条例は、当該建築物および構造物またはその部分に必要とされる性能を指定することにより、または性能規格の構築がまだの場合には、当該建築物および構造物またはその部分に使われる材料、材料の組み合わせ、器具、システムまたは構造方法に要求される性能特性を指定することにより、建築物の最低基準を規定するものとする。当該最低水準に適合するか、または上記に規定される当該条例の目的の範囲においてそれらと同等の性能を有する、材料、材料の組み合わせ、器具、システムまたは建築方法は、当該自治体内においてその使用を許可されるものとする。
2. 推奨される改訂方法：当該条例の制定時点で、または当該条例がこの州法の施行後 1 年以内に制定された場合には、自治体の管理組織は、同組織に対して毎年同組織が決めた日時に、当該条例の変更に関する推奨の報告書を提出する自治体担当官を指名するものとし、当該担当官は、その報告書に、当該報告以前に当該自治体が参照またはその他の方法によって採択した各モデル建築コードや規格につき、当該策定機関が前年度に承認した全ての変更を記述するとともに、当該各変更について、自治体によって採択されるべきか否かについての当該担当官の推奨を記載するものとする。当該報告書の提出は、当該担当官の義務であるものとする。

定義：本法で用いる「自治体 municipality」は、本州における全ての政治的小単位を意味し含むものとし、法人または非法人を問わず、郡 county、市 city、村 village、町 town、区 borough を含むが、これらに限定されるものではない。

参照による制定

いくつかの州ではすでに、自治体がコードと承認規格を、参照により自治体の建築コードを定

める法規 code laws として採択することを認めているが、他のいくつかの州では、依然そのようなコードおよび規格の全体を、通常新聞に掲載して公表することを求めている。これは、大きな自治体にとってでさえ費用のかかるやり方であり、ましてや小自治体にとってはほとんど実現不可能であると言っても過言ではない。参照による採択を認めている法律は、公衆による使用および検討に供するために、参照コードや規格を適切な公共の執務室に掲示するか、複数の冊数(通常 3 冊)を保管すべきことを求めている。しかし、そうしたコードや規格の複製は、わずかな費用でコード策定機関から入手することができる。条例の採択の公表もまた、条例の制定を管理する一般法に従ってなされる必要がある。建築条例の改訂または変更の制定についても、同じ手続きがとられることもある。州法におけるそのような規定により、不備な規則しかない、もしくは全く建築コードのないような数千の市、町、村も、進歩した建築規則の利益を享受することができるのである。

モデル建築規制法が州法の一部であるとしたならば、これらの目的は、以下のような規定を設けることによって達成できよう。

1. いかなる一般または特定法の規定にかかわらず、すべての自治体は、いかなるコードまたはその特定の部分を印刷、出版、掲示することなく、参照によって採択または組み込む事で、建築物の建設、改修、修理に適用する条例として制定する権限を有するものとする。当該コードまたは規格の採択に先立ち少なくとも 30 日前に、自治体の事務所に当該コードの印刷物 3 部を備え、大衆による使用および検討の用に供するものとする。
2. 採択されたコードの改訂または変更は、条例に適用されたと同じ方法によってなされるか、または、基となるコードの参照による採択としてここに規定する手続きと同様の手続きによってなされる。
3. 参照によってコードを採択または改訂する条例は、条例制定を扱う一般法に従って制定されるものとする。

条例のサンプル

The International Code は、参照によって条例として採択されるように計画され策定されたものである。International Building Code を構造物や土地をコントロールする実用的規則として採択しようとする州・自治体は、然るべき政府機関によって採択が検討されている段階で、一定の事実関係の情報が確実にその採択しようとしている条例に含まれるようにすべきである。付録 D の採択に関する法規のサンプルは、コードの本文に挿入することが求められる情報等、コードを採択しようとする条例に関するいくつかの重要な要素を示している。

■ 建築方法や材料に関する紛争の法的救済 Legal Remedies for Method or Materials Disputes

建築コードは時として、担当の職員によっては、ある構造方法または材料の使用に対して、気まぐれで不合理に差別するような事例を生んでしまう事がある。建築主または建設業者以外で、

提案された材料や方法の使用が承認されなかった特定の構造物に関して利害を有する者は、法的関係の問題によって、ほとんどのコードの下で法的措置を開始することから除外されてしまうことが多い。製品を広く流通させたい製造業者や供給業者は、その市場全体に課せられる法的要求事項によって影響をうける。そうした要求事項が多様で、また特定の製品の使用に関して差別があったりする場合、製造業者や供給業者は、その製品の承認を得ようとする際、あちこちの自治体において、特別の問題に直面することになる。建築主や建設業者が、快くある特定のプロジェクトをその課題のテストケースとしない限り、製造業者は通常法的救済を受けることはできない。しかし経済的には、そうした使用の承認を取り付けるために努力を浪費する事は、各々の建築主や建設業者にとって価値に値しないかも知れず、そのような場合製造業者や供給業者は、法的救済なしに置き去りになってしまうのである。

IBC104.11 条は、代替となる材料や建築工法につき述べており、新しく革新的な製品や工法が現行のコードの意図を満たすものであれば、それらの使用を奨励している。製造業者やコード担当職員等にとって大変助けになるのが、ICC 評価サービス (ICC-ES) の業務や ICC-ES 報告書であり、それらはあらゆる新しい革新的な製品や部材のコードや基準への適合性を検証するものである。

州法においては、建築材料の製造業者および供給業者を含む、全ての利害関係者に完全なかつ適確な法的救済について追加的に規定すべきである。このような救済には、条例が州法の要求事項に適合しているか否かを決定する目的においてなされる他の全ての法的救済が失敗した場合、裁判に提訴する事も含まれる。また救済には、自治体の審査会 **board of appeals** または建築主事による決定、命令または判定 **ruling** についての裁判所への提訴の権利も含まれる。こうした法的救済は、さほど頻繁に使われているわけではないが、法におけるこれらの存在は、権限の濫用 **abuse** を妨げ、公平な建築コードの運営を促進するものとなるのである。

必要な法的救済は、以下のモデル建築規制法の条項に規定されている。

裁判所による審査 **Review**

- A) 条例の審査：いかなる虐げられた者 **aggrieved person** も、本（州）法の下で制定されたすべての条例またはその部分若しくはその改訂の制定、運用、解釈、執行が、本法の要求事項、本州の法令、州憲法または合衆国憲法に適合しているかどうかを判断するために、当該自治体が存する郡において第一審一般的裁判権 **Original general jurisdiction** を有する州裁判所に訴訟を提起する権利を有するものとする。
- B) 行政的判定に関する提訴：いかなる虐げられた者も、審査会が設置されている場合には当該審査会の、審査会が設置されていない場合には建築主事の決定、命令または判定について、当該自治体が存する郡において第一審一般的裁判権 **Original general jurisdiction** を有する州裁判所に訴訟を提起する事ができる。(この一般的裁判権は、「地区 **District**」、「巡回区 **Circuit**」、「上級裁判所 **Superior Court**」、「最高裁判所 **Supreme Court**」(ニューヨーク州)、「人民間訴訟裁判所 **Court of Common Plea**」(ペンシルベニア州)のように多様に呼ばれる)。当該提訴は、「行政審査法 **Administrative Review Act**」(イリノイ州改訂法、1949、**Chap. 1W. Secs. 264-297**) の規定に従って為されなければならない。この法規の

目的のために、審査会の決定、命令または判定、または審査会が設置されていない場合には建築主事の決定、命令または判定は、最終的な行政決定とみなすものとする。

- C) 第一審一般的裁判権裁判所の判決に関する上訴：訴訟における第一審一般的裁判権を有する当該州裁判所によってなされた最終命令または判決に対する上訴、または本法の下で為される提訴については、それらの訴えを望むいかなる主体も、当該命令が為された日から60日以内に、直接州最高裁判所に対してなすことができる。そのような上訴/提訴は、当該最高裁へ上訴された民事訴訟に適用されるルールによって管理されるべきものとする（州の最高裁は、通常「最高裁判所 Supreme Court」と呼ばれるが、「上訴裁判所 Court of Appeal」や「誤審および上訴裁判所 Court of Errors and Appeal」と呼ばれる場合もある）。

定義：この法において「虐げられた者 aggrieved person」として用いられている用語には、本法の権限規定に基づき制定された自治体条例の規定の下で、または、それ以前に制定されたコードの規定の下で、または地方の建築主事または審査会の命令、決定または判定の下で、その使用が非合理的に禁止または制限されている材料、器具または建築システムについて、それらの製造、販売または流通、購買または買収、使用する、若しくは上記の者の代理としてまたは代表者としてその製造、販売、購買、使用を計画する、すべての個人、グループ、法人、協会または組合を含むものとする。

モデル建築規制法の提案

モデル建築規制法という性格を持つ州法に関する提案は、実にシンプルである。このような法律は、自治体が性能タイプの建築コードを制定することを可能にし、自治体にそのコードを更新し続けることを求め、認知されたコードや規格を参照により経済的に採択する事を可能にし、虐げられた者に法的救済を提供するという、望ましい目的を達成する。このような目的を考慮すれば、この法の制定は喫緊の課題である。

出訴期限 Statute of Limitations

法の混乱要素の一つは、出訴期限の範囲である。出訴期限は、立法組織によって確立された一定の期間のうちに、法に違反している者に対する提訴を起こさなければならない固定された期限である。規定された制限期間内に提訴を行うことができなければ、相手の不法行為、犯罪または反則 *infraction* の申し立てに関する民事および刑事の手続きに対して、相手に免責を提供することになってしまう。出訴期限は、違反が生じた後すぐにスタートする。違反が継続しているその後の日々は、新たな反則と見なされ、違反が存在する限り、出訴期限は実際には適用されない。このような違反は、最終的に是正されなければならない。しかし、違反状態を生み出した者は、以下に述べるような状況下では、告発やその者に是正措置をとらせるという働きかけから逃れることができる場合があるのである。

次の様な状況を仮定してみよう。ある個人が、許可と検査を必要とする行為をするために請負者を雇ったとする。請負者がその許可や検査を満足させることができないまま、工事が完了したとする。建築主事が違反を発見した場合、請負者を有罪とすることができる。しかし、工事が完

了し隠蔽されてしまっている場合、出訴期限が終わっていない場合にのみ、請負者を告発することができる。すなわち、出訴期限の残された期間内に適合状態が確保されずまたは請負者に罰則が課されない場合、執行当局は、出訴期限が過ぎたという理由により、請負者を民事または刑事上告発するための手段 *recourse* をとることができない。建築主事は建築コードにより、違反が見つければその不適合請負業者に対し、許可を順守するよう命令を出す権限を与えられており、それはこのような継続的な違反に対しても執行可能である。その後の所有者もまた、使用許可証なしで建物を専有したり使用したりしているという事で命令に直面する場合もあるだろう。なならそれも違反の継続と見なされるからである。建築主事がどのような違反でも見つけたら速やかに然るべき執行のステップを踏むことは、建築コードにおける出訴期限の問題を避けるためにも、大切な事である。

請負者に免許を保持することを求めている州においては、上述した個人は、免許を発行している機関や委員会による懲戒処分 *disciplinary action* の対象となるだろうが、それもまた、関係法令が定める出訴期限の完了前に提訴活動が始められた場合の話である。不幸にも、請負業者によりもたらされた状況が依然として違反状態であり、是正措置を必要としているとする。このような場合、今や土地家屋の所有者が違反是正の命令を受ける事となり、適合状態を確保するための処分は、その個人に対して向けられることになる—その個人は、無免許の請負業者に対し、民法の規定に従って、逆に民事訴訟を起こすこともできる。このような状況下で適合状態を確保することはいつも気を遣う問題で、良好な人間関係を保つ最高の技術が求められるだろう。したがって建築主事は、潔白な個人を保護するため、出訴期限により無実の者の犠牲のもとに罪ある者が保護されるような事態を招かぬよう、その方法や手続きを作り出さねばならない。建築主事の時宜を得た協力的なコードの運営と執行によって、この一連の不幸な出来事を、無実の土地家屋所有者直接の利益に転換できるかもしれない。一つの成功例をあげると、ある免許を必要とするプロジェクトについて、建築許可が発行される前に、請負業者が有効な免許を保持し建築主事に見せる事を特に要求する建築コードの規定を、合法的に採用した事がある。また、建築主事による積極的なコードの執行、例えば 2010 年版 IBC の 115 条による作業中止命令等、多種多様なコードの命令を活用した成功事例もある。それらの事例は、本書の付録 D に記されている。

■ 要約

International Building Code の第一章では、コードの運営と執行および建築主事の義務についての範囲と法的根拠を定義している。建築物の建設にまつわる争いが発生した場合、建築主事は、これらの法的側面に関して何らかの形でもっとも巻き込まれやすい主体だろう。自治体のコードの採択と執行は、法的な適正手続きをもって、公共の福祉を保護するための注意および勤勉さをもって、そして自治体および州そして国家の法に適合して為されなければならない。