

Topic115 新年特別号

こんにちは、村上です。

Topic114 で紹介した、USGBC(米国グリーンビルディング協会)が集団訴訟を起こされたという記事については、たくさんの御意見をいただきました。

面白い意見としては、“訴訟社会である米国においては、訴訟が起こされるようになることは社会に認められたという証拠。それだけ米国社会にグリーンビルが広まったということではないか？”というものがありました。

ところで、米国におけるグリーンビル関連の訴訟第一号は、いつ、どのような理由で起こされたのでしょうか。第一号特定は困難かとも思いましたが、意外と容易に関連記事が見つかりました。結論から述べると、LEED (Leadership in Energy and Environmental Design)運用開始(1998年)からちょうど10年経って、初訴訟が起こっています。

1. 米国初のグリーンビル関連の訴訟第一号

保険会社からは、グリーンビルに関連する申し立てが多数なされていました。しかし、法的アクションに出たのは、以下に示す2007年のケースが初めてです^{1),2)}。

<物件概要>

プロジェクト名: Captain's Galley

プロジェクト費用: 7.5 百万米ドル

物件用途: 総戸数 23 戸のマンション+レストラン(1 店)+ボート船着場(6 隻分)

物件の場所: メリーランド州クリスフィールド

物件完成年月: 2006 年 11 月

デベロッパー: Shaw Development (以下 Shaw)

建設会社: Southern Builders (以下 Southern)

資金の調達: 1.275 百万米ドルの融資と、8.974 百万米ドルの建設ローンを Royal Bank America (RBA)から受ける

<訴訟経緯>

- ・ 2006 年末に、Southern がプロジェクトに対して 5 万 4 千米ドルの先取権(mechanic's lien (村上注: 工事を請け負った者がその支払を確実に受け取るための権利))を申請した
- ・ 2007 年初めにメリーランド州巡回裁判所は、先取権申し立てを 1 万 2 千米ドルに減額させ、Shaw が起こした 1.3 百万米ドルの**対抗訴訟**を強固なものにした
- ・ 2007 年に、RBA が延滞債権を申し立て、10.3 百万米ドルの返済(利子+遅滞料)を求める法的措置を起こす(RBA は既に利子 25%を、後述のローン再構成時に受け取っている): 今号では取り扱いません

<プロジェクトの経緯>

2004年: Shaw と Southern が契約を結ぶ

2006年: プロジェクトの遅延が確実になり、ローンの満期日を2006年11月に再構成する(当初の完成予定は2006年6月)

2. 何が問題なのか^{1), 2)}

Southern が「LEED 格付けシステムに適合する環境的に優れた“グリーンビル”を建設する」ことができなかったことを含む過失と契約不履行が、Shaw の主張する申し立てです。この申し立てには、メリーランド州のグリーンビルプログラムに基づく税制優遇(635 百米ドル)を逃したことも含まれます。

このケースで問題なのは、“契約書の文言の曖昧さ”のようです。両者の契約は、一般的な書式(1997AIA Form A101 Owner/Contractor Agreement)に基づいていますが、プロジェクトの LEED に関する要求が曖昧で、Southern が USGBC からの正式な認証を取ることを義務義務付ける文言はどこにもありません。

また税制優遇の件に関しても、Shaw が対抗訴訟で申し立てているような Southern の義務は契約書及びその添付書類のいずれも含まれていません。

Shaw の申し立ては、対抗訴訟として直接に建設会社を訴えるものです。しかし建築士、エンジニア、LEED コンサルタントら全てがこのような危険にさらされていると、EBA の記事²⁾はコメントしています。もし、地方の税制優遇が資金面で重要な位置を占めるのであれば、契約書でその旨及び地方のグリーンビルプログラムの仕組みについて触れるべきです。

この訴訟は、もう一つ興味深い問題を提起しています。保険の問題です。Shaw は税制優遇が得られなかったことを申し立てていますが、建設会社の商業用建設保険契約でこれをカバーすることはできません。オーナー、建設会社ともに、サステナビリティプロジェクトではこのような問題も考慮すべきであるといえます。実際、Marsh (村上注: 保険ブローカー)のレポートでは、このようなプロジェクトにおける PL (professional liability)、汚染債務、建設会社とオーナーのリスク保険、保証金、そして損害保険などのリスク管理のためのオプションが議論されています。

<補足: メリーランド州のグリーンビルインセンティブプログラム(環境不動産奨励事業)>

同プログラムでは、床面積 2 万平方フィート以上の建物を建設するデベロッパーにプロジェクト総事業費の最高 8%までの税制優遇を与えます。

このプログラムの流れは、まず“初期クレジット証明申込書”を、メリーランド州エネルギー課(MEA)に届け出ることを求めています。これを受けて MEA は所要クレジットなどを設定するととも

に、“最終クレジット証明書”の受け取り締切日も定める“初期クレジット証明書”を発行します。

LEED-AP が LEED シルバー格付け相当の性能を有することを示す“適格証明書”を発行し、建物の Certificate of Occupancy が発行された後に、MEA は“最終クレジット証明書”を発行します。もし、“最終クレジット証明書”発行前に期限切れになれば、有効クレジットはプログラムに奪還され、プロジェクトは MEA に再申請しなければなりません。

Shaw の対抗訴訟資料に詳細が記されていないので推測になりますが¹⁾、Southern が“初期クレジット証明書”で求められる期日までに Shaw が Certificate of Occupancy を受け取ることができるようにプロジェクトを引き渡すことができなかったこと、が問題のようです。

出典

- (1) <http://www.greenbuildingsnyc.com/2008/08/20/the-anatomy-of-americas-first-green-building-litigation/> (2011/1/17)
- (2) Bank Notes of EBA 4th Qtr., October, November, December, 2008, pp15-17

(村上の独り言)

グリーンハンドならぬブラウンハンドの持ち主ではないかと、自分を疑っています。死に至らしめた鉢植え植物の数知れず。逆に長生きさせた植物は、あまりの少なさにその姿を容易に思い返すことができるほどです。

すぐに枯れさせては申し訳ないと思いつつ(理性)、今度こそはとせっせと室内やベランダに鉢植えを置き続けるのは、本能が求めているからでしょうか？緑や花が身近にあると、我知らず気分が朗らかになります。

ところで先日、社内のグリーンハンドの持ち主からオリヅルランをいただきました。二代目です。一代目は、昨年末に枯死しました。いただいてから一度も青々と茂ることなく、どんどんやせ細って行って衰弱死するかのごとく、枯れてしまいました。

今度こそはオリヅルランを元気に茂らせ、ブラウンハンド疑惑を払拭する！新年の目標の一つです。

バックナンバーはこちらからどうぞ！

「ERS Sustainable Site」: <http://www.brown-green.com/>

未来が変わる。
日本が変わる。
 チャレンジ 25
イー・アール・エスはチャレンジ25キャンペーンに参加しています。