

## 欠陥住宅事件報告

報告日：平成30年11月18日

報告者：Ⓞ 神 崎 哲

## I 事件の表示 (通称事件名：施工者倒産後、設計者に責任追及事件)

判決日	大阪地方裁判所 平成30年8月7日調停成立		
事件番号	平成29年(メ)第502号 損害賠償請求調停申立事件 平成29年(メ)第504号 設計監理料等請求調停申立事件		
調停委員	鈴木喬(裁判官)、浅野修平(建築士)、濱岡峰也(弁護士)：【大阪地裁10民】		
代理人	神崎 哲	担当建築士	藤津易生、池田忠安基

## II 事案の概要

建物概要	所在	奈良市学園前	
	構造	RC造4階建 (2世帯住宅)	規模 敷地403.66㎡、延面積667.77㎡
入手経緯	契約	平成25年2月26日 設計・監理契約	引渡 平成26年5月末頃
	代金	設計監理報酬1890万円 cf. 請負代金2億1000万円	
	備考	請負業者は、設計事務所所長建築士の実兄が経営する工務店	
相談(不具合現象)	内装仕上げ不良、依頼と異なる仕様		

## III 主張と判決の結果 (○:認定 ×:否定 △:判断せず)

争点 (相手方の反論)	ア 瑕疵の有無	
	イ 設計・監理者の責任の有無 ウ 追加費用 (追加工事残金478万4000円+設計監理料497万3850円)	
欠陥	各種施工不良(特に和室)、電気工事不備、塀の瑕疵等、当初66項目・後に89項目	
損害 (万円)	合計	900万円(当初案350万円) / 3904万円(当方請求) - 976万円(相手請求)
	㊸代金	/
	㊹修補費用	(819万円) / 2480万円
	㊺転居費用	(0円) / 279万円
	㊻仮住賃料	(0円) / 240万円
	㊼慰謝料	(0円) / 500万円
	㊽調査鑑定費	(30万円) / 54万円
	㊾弁護士費用	(0円) / 350万円
	㊿その他	(0円) / 350万円
反対請求	(追加設監料▲500万円) / ▲976万円(追加工事478万円+追加設監497万円)	
責任 主体 と 法律 構成	①売主	
	②施工業者	
	③建築士	債務不履行責任・不法行為責任
	④その他	設計事務所代表：会社法429条責任、不法行為責任

## IV コメント

### 1 事件の分析(意義・射程・問題点等)

#### (1) 事案の概要

本件は、高グレードな二世帯住宅の新築を計画し、設計・施工分離発注したところ、設計事務所所長の推薦によりその実兄の経営する工務店が請負人になったが、実は、同工務店は契約当時から経営状態が悪化しており、内外装工事の途中で約3か月間、工事が中断したうえ、劣悪な施工がなされたという事案である。

後日判明したところでは、工務店は、引渡頃に民事再生申立を行い、平成27年に終結していた(なお、民事再生終結直前に、工務店は設計事務所に対し、追加工事残代金債権を譲渡した)。

このような状況ゆえ、瑕疵については設計・監理者に責任追及するほかない状況であった。

#### (2) 事件の推移

平成29年3月 当方から、損害賠償請求調停申立。

平成29年4月 相手方から、残代金請求調停申立。

平成29年8月 第3回期日：現場見分。事前の打合せ時に依頼者から瑕疵の追加指摘。

平成29年11月 第5回期日：瑕疵主張の追加。

平成30年2月 第7回期日：瑕疵一覧表に委員見解明示、調停案350万(損害849万-設監残497万)

平成30年3月 第8回期日：和室仕様の不適、塀の欠陥に関し不服を主張。

当方から「一括解決1340万、部分解決(同瑕疵除外)690万」を提案。

相手方「せいぜい500万円が限界」との回答あり。

調停委から当方に「500万で調停成立か不調か選択を」。当方持ち帰り。

平成30年4月 第9回期日：結論出ず。和室と塀について最後の主張・立証の機会を要求。

調停委「6/7提出メ切。それを受けて再評議する」。

平成30年6月 第10回期日：当方の最終主張・立証を受け、最終調停案900万円のあっせん。

平成30年8月 第11回期日：調停成立。

### 2 主張・立証上の工夫

(1) 本件では、瑕疵論・損害論以外に、設計・監理義務違反の根拠という責任論が争点になった。

(2) 設計瑕疵と言えない施工不良につき監理義務違反を問うため、次のような主張・立証を展開した。

「**工事監理義務**」として、**①工事監理に関する法定業務**(建築士法2条8項・18条3項等)のみならず、**②法定業務に必要不可欠な標準業務**(国交省告示15号別添一第2項一)を当然に負うほか、設計監理業務委託契約書の各規定に基づき、**③その他の標準業務**(国交省告示15号別添一第2項二)や**④その他の業務**も「**監理義務**」として負うことを示し、各瑕疵ごとに設計・監理者の責任の法定根拠を整理した。

なお、**⑤本件の経緯に照らして要求される義務**として、施工業者変更に関する義務、下請業者・現場作業員の監督ないし変更に関する義務も主張した。

### 3 所感

建築事件集中部ゆえ、手続の展開が早く、初期に現場調停が入って早々と調停案が示されたことが、良くも悪くも本件調停のポイントとなった。

## **1 工事監理に関する法定業務（建築士法）**

- (1) 工事と設計図書との照合及び確認(建築士法2条8項)
- (2) 工事と設計図書との照合及び確認の結果報告等(建築士法18条3項)
- (3) 工事監理報告書等の提出(建築士法20条3項)

## **2 法定業務に必要不可欠な標準業務（国交省告示第15号 別添一 第2項一）**

- (1) 工事監理方針の説明等
  - (i) 工事監理方針の説明
  - (ii) 工事監理方法変更の場合の協議
- (2) 設計図書の内容の把握等
  - (i) 設計図書の内容の把握
  - (ii) 質疑書の検討
- (3) 設計図書に照らした施工図等の検討及び報告
  - (i) 施工図等の検討及び報告
  - (ii) 工事材料、設備機器等の検討及び報告

## **3 その他の標準業務(国交省告示第15号 別添一 第2項二)**

- (1) 請負代金内訳書の検討及び報告
- (2) 工程表の検討及び報告
- (3) 設計図書に定めのある施工計画の検討及び報告
- (4) 工事と工事請負契約との照合、確認、報告等
  - (i) 工事と工事請負契約との照合、確認、報告
  - (ii) 工事請負契約に定められた指示、検査等
  - (iii) 工事が設計図書の内容に適合しない疑いがある場合の破壊検査
- (5) 工事請負契約の目的物の引渡しの立会い
- (6) 関係機関の検査の立会い等
- (7) 工事費支払いの審査
  - (i) 工事期間中の工事費支払い請求の審査
  - (ii) 最終支払い請求の審査

## **4 監理契約に基づくその他の業務**

- (1) 施工者選定の助言等、工事請負契約に技術的に協力する業務
- (2) 設計意図を施工者に正確に伝えるための業務等
  - (i) 施工者との打合せ及び図面等の作成
  - (ii) 施工者との協議等
- (3) 軽微な設計変更

## **5 本件の経緯に照らして要求される義務**

- (1) 施工業者の変更に関する義務
- (2) 下請業者・現場作業員等の監督ないし変更要求に関する義務

「工事監理」と「監理」について

「工事監理」と「監理」の区別を、告示第15号 別添一 第2項「工事監理に関する標準業務及びその他の標準業務」等の業務項目について説明します。

「監理」					
告示第15号					
別添一 第2項「工事監理に関する標準業務及びその他の標準業務」				別添四 第2項	
一 「工事監理に関する標準業務」			二 「その他の標準業務」		
項目(1)～(3) (1) 工事監理方針の説明等 (2) 設計図書の内容の把握等 (3) 設計図書に照らした施工図等の検討及び報告	項目(4) (4) 工事と設計図書との照合及び確認	項目(5) (5) 工事と設計図書との照合及び確認の結果報告等	項目(6) (6) 工事監理報告書等の提出	項目(1)～(7) (1) 請負代金内訳書の検討及び報告 (2) 工程表の検討及び報告 (3) 設計図書に定めのある施工計画の検討及び報告 (4) 工事と工事請負契約との照合、確認、報告等 (5) 工事請負契約の目的物の引渡し立会い (6) 関係機関の検査立会い等 (7) 工事費支払の審査	「工事監理に関する標準業務及びその他の標準業務に付随する標準外の業務」 一. 住宅性能評価に係る業務 二. 建築物総合環境性能評価システム等による評価に係る業務 三. 工事請負契約の締結に関する協力に係る業務
「法定業務」を行う上で欠かせない3業務	建築士法第2条第8項に対応 （「工事監理」の定義）	建築士法第18条第3項に対応 （「工事監理者」の義務）	建築士法第20条第3項に対応 （「工事監理者」の義務）		告示第15号に含まれない追加的な業務
「工事監理」と「監理」の区別					
この範囲が工事監理に関する「法定業務」です					
「法定業務」を行う上で欠かせない3業務を含めた上記6項目を、告示15号では「工事監理に関する標準業務」としており一般にこの範囲が「工事監理業務」とされています。				「法定業務」を含まず、「契約により決定される業務」です。	
この範囲が「監理」で、「法定業務」を含む「工事監理に関する標準業務」と「契約により決定される業務」を含みます。					

詳細は裏面を参照して下さい

〔新・建築士制度普及協会発行「工事監理ガイドラインが策定されました」掲載の「工事監理と監理の関係」及び「工事監理ガイドラインと告示第15号の関係」イメージ図に加筆〕

(2016年7月版)

【補足説明】

1. 工事監理者を定めることは建築主の法定義務です（建築基準法第5の6第4項）。
2. 工事監理に関する「法定業務」は建築士法で規定され、「法定業務」の定義内容（項目4）と2つの「工事監理者」の義務（項目5,6）による3項目となります。
3. 告示第15号では、上記「法定業務」に、この業務を行う上で欠かせない3業務を加えた6業務を「工事監理に関する標準業務」としており、一般にこの範囲を「工事監理業務」とし、建築士の独占業務とされています。
4. 上記以外に、「契約により決定される業務」があります。これらは「建築士でなくてもできる」非独占業務に当たります。
5. 「監理」は、「法定業務」を含む「工事監理に関する標準業務」と、上記「契約により決定される業務」を含めた業務です。
6. 工事監理を行う者を建築基準法上「工事監理者」、監理業務を行う者を契約上「監理者」と呼称しますが、これらは別人の場合と同一者の場合があります。
7. 工事監理者の責任には建築士法の定め（公法上の責任）があり、監理者の責任には契約責任や不法行為責任（私法上の責任）があります。これらは別々に、また同時に負う可能性があり、工事監理と監理の違いは、問われる法的責任の違いにもかかわるため、十分な理解と注意が必要です。

【参考】

工事監理に関する「法定業務」の根拠となる法令を下記に示します。

法の条項	法の概要	解説
建築基準法第5の6第4項	建築主は、（建築士法に規定する用途規模に応じた）建築士である工事監理者を定めなければならない。	工事監理者を定めることは建築主の法定義務である。
建築士法第3条、第3条の2、第3条の3	建物の用途・規模と、一級建築士・二級建築士・木造建築士でなければならない設計又は工事監理の関係。	建物の用途・規模と、工事監理者に必要な建築士の資格の関係を定めている。
建築士法第2条第8項	「工事監理」とは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否かを確認することをいう。	「工事監理」の定義
建築士法第18条第3項	工事監理において、工事が設計図書のとおり実施されていないと認めるときは、直ちに、工事施工者に対して、その旨を指摘し、当該工事を設計図書のとおり実施するよう求め、当該工事施工者がこれに従わないときは、その旨を建築主に報告しなければならない	「工事監理者」の義務
建築士法第20条第3項	建築士は、工事監理を終了したときは、直ちに、国土交通省令で定めにより、その結果を文書で建築主に報告しなければならない。	「工事監理者」の義務

(2016年7月版)