

第3章 建築士の責任

- 1 売買契約の目的物である建物が建築基準法に適合するよう建築されなかったことをもって、工事請負業者及び工事監理者の買主に対する不法行為責任が認められた事例

大阪地判 平成12年9月27日 判タ1053-137、REIIO49

大阪高判 平成13年11月7日 判タ1104-216、REIIO54

<前掲 P102>

- 2 建築士が、設計者や工事監理者の名義を貸したに過ぎない場合でも、建築主以外の第三者が不測の損害を受けるおそれがあることを予見できる場合には、名義貸しをしてはならないか、少なくとも事後的に名義貸し状態を是正する注意義務があるとされた事例

松山地裁西条支判 平成14年9月27日

<事案の概要>

XとYは、Xの希望する内容の建物をYが注文主として完成させ、完成後に建売住宅として代金4200万円でXに引き渡す契約を平成2年11月に締結した。

建築基準法上、延べ面積が100㎡を超える木造建築物である本件建物の設計及び工事監理は一級建築士、二級建築士又は木造建築士（以下「建築士」と総称する。）が行うべきものとされているが、Yはそれらを建築士に行わせなかった。Z1建築設計事務所がYの委任を受けて建築確認申請手続きを行い、その際、Z1に所属する建築士Z2が自らを名義上設計者及び工事監理者として届け出た。

本件土地建物の引渡し後、基礎の亀裂、基礎・床の不等沈下、柱の傾斜等の重大な不具合が発生し、Xは、Yに対し瑕疵担保責任又は不法行為責任に基づく2311万円余の損害賠償を請求し、Z1及びZ2に対して不法行為責任に基づき各自2311万円余の損害賠償の支払いを請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、Xの請求を2256万円の限度で認容した。

本件建物の不具合は、擁壁の建築にあたり、削り取った土の転圧が不十分であったこと、建物基礎が設計と異なる粗悪なものであったこと、本件土地の排水設備が不十分であったことに由来すると認められる。

X—Y間の契約には請負的要素があることを否定できず、XがYに対して契約上の責任を追及する場合には、請負人の瑕疵担保責任の規定が適用されるが、本件建物の引渡しから5年の除斥期間が経過しているため、Yの瑕疵担保責任は消滅している。

他方、Yは本件建物の設計及び工事監理を建築士に委任しなかった建築基準法違反の行為があり、その違反がなければ、設計及び工事監理を担当する建築士の措置により、本件建物の不具合の原因となった右事態を回避できた高度の蓋然性があり、Yは不法行為責任を免れない。

建築士が、建築確認申請に際し、単に設計者や工事監理者の名義を貸したに過ぎない場合であっても、その結果、建築主以外の第三者が不測の損害を受けるおそれがあることを予見することができる場合には、そのような名義貸しを行ってはならないか、少なくとも

事後的に名義貸し状態を是正する注意義務を負うというべきである。Z1、Z2は右注意義務違反による不法行為責任を免れない。

3 土地付建物売買で、重要事項説明書上公道とされている道路が公道でなく、排水性能の問題により冠水、床下浸水被害が発生し、建物不同沈下も見られる場合に、売主業者の瑕疵担保責任及び不法行為責任、建築士の不法行為責任が認められた事例
釧路地裁帯広支判 平成15年3月31日

<前掲 P74>

4 マンションの一階部分に発生した浸水被害について、マンションの地表面が浸水しやすい状態であったのに、盛土もしないでそのまま建築された欠陥に由来するものと認め、売主の瑕疵担保責任を認め、設計・監理をした建築士の責任は認められなかった事例
東京地判 平成15年4月10日 判時1870-57、RETIO6I

<前掲 P75>

5 建築士は、その業務を行うにあたり、新築等の建築物を購入しようとする者に対する関係において、建築士法所定の規制の潜脱を容易にする行為等、その規制の実効性を失わせるような行為をしてはならない法的義務を負うとされた事例
大阪地判 平成11年6月30日
大阪高判 平成12年8月30日
最二小判 平成15年11月14日 民集57-10-1561、裁時1351-12、判時1842-38、判タ1139-73、金商1210-42、RETIO58

<事案の概要>

買主Xと売主Yは、平成6年9月に代金4420万円で本件土地付建物の売買契約を締結した。

本件建物につき、設計業者Pは建築主である売主Yを代行して平成6年6月に建築確認申請を行ったが、その際、O市では工事監理者が決まっていなければ建築確認を得ることができない運用となっていたため、実際には建築確認申請の時点では工事監理者は未定であったが、Yの要請により、Pの代表者であるAの氏名を工事監理者と記載して建築確認を得た。

その後もYとPとの間で工事監理契約は締結されず、Yは工事監理者を置かず、かつ、建築確認申請に用いられた設計図書とは異なる施工図面を用いて工事を施工させ、その結果、本件建物は構造耐力に重大な瑕疵を有するものとなった。

買主Xは平成8年2月に瑕疵担保責任を理由として本件売買契約を解除し、売主Y、設計業者P及び媒介業者Zに連帯して2500万円余の損害賠償の支払いを請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

第1審はXのYに対する請求を2455万円余の限度で認容し、P及びZに対する請求を斥けたが、控訴審及び最高裁は、次のように述べて設計業者Pに対する請求を245万円の