

## 建築工事の監理委託者が受けた精神的損害について、 監理受託者の不法行為責任が認められた事例

(東京地判 平17・12・28 判時1950—103)

設計・監理契約を締結した建築設計事務所に、建築士の有資格者が存在せず、建築士事務所としての登録が欠けていたため、建築設計事務所に対して不法行為に基づく損害賠償を請求した事案において、資格を有する者の監理を受ける機会を逸したことによる精神的損害についての損害賠償請求が認容された事例（東京地裁 平成17年12月28日判決 一部認容・一部棄却 確定 判例時報1950号103頁）

### 1 事案の概要

医師であるXは、1階を診療所、2階を住居として使用するための建物（以下「本件建物」という。）を建築することを計画し、平成4年11月、Yとの間で設計・監理契約を締結し、平成5年2月、株式会社A（以下「A社」という。）との間で建築工事請負契約を締結した。

平成5年7月、Xは、本件建物が完成し引渡しを受けた。ところがYの設計・監理上の注意義務違反およびA社の施工上の注意義務違反と思われる多くの瑕疵が発見された。

Xは、個々の瑕疵はYおよびA社がそれぞれに不法行為責任を負担するものであるが、これらの瑕疵が重なり合うことによって、本件建物の構造耐力が欠如するに至ったものである。YおよびA社の注意義務違反が相乗的に作用して損害が生じたといえることができるので、YおよびA社は、共同不法行為者とし

て損害の全額について不法行為責任を負担すべきであると主張した。

そして、Yに対し、個々の瑕疵を補修するよりも、むしろ建て替えるほかないとして、建替え費用等9,938万円余と、建築士の資格がないのに行ったYの設計・監理行為は、建築士法の規定に違反し、公序良俗に反する違法な行為であり、適切な設計・監理が受けられなかったことによる精神的苦痛が損害に当たると主張し、不法行為に基づく損害賠償金として、設計・監理料相当損害金等800万円余の合計1億738万円余を請求した。

### 2 判決の要旨

裁判所は次のように判示して、Xの請求を一部認容した。

(1) Xは、本件建物の欠陥部分の補修のためには、軸組を含めて大がかりな改修工事を必要とし、Xの医師としての業務をその間休業せざるを得ないから、その逸失利益も考慮すれば、建て替える方が経済的であるとして、建て替え費用相当分の損害を請求しているが、本件建物の欠陥部分の補修費用としては1,183万円余を要するものの、同金額は本件建物のそもそもの請負代金額を大幅に下回っている上、物理的に補修が不能と認めるに足る証拠はない。また、Xが、本件建物の不具合の現象と原因を解明するために支払った調査費用のうち、Yの本件建物に対する不法行為責任と相当因

---

果関係のある損害としては、欠陥の内容、補修等諸般の事情に鑑みると150万円が相当であり、Xについて認めるべき弁護士費用としては、130万円が相当である。

- (2) 以上のとおり、Yの設計、監理上の不法行為による損害賠償としては、1,463万円余が損害として認められ、このうち、A社との間で共同不法行為として責任を負う損害は、設計上の過失があった木造外部階段の補修費用相当額を除外した1,394万円余である。そして、争いのない事実によれば、A社により、前記損害額のうち1,200万円が弁済されているから、Xの本訴請求のうち、共同不法行為による損害賠償としては194万円余、Y単独の不法行為としては68万円余の範囲でXの主張は理由がある。
- (3) Yの監理行為には違法性が認められるものの、これによりXY間の設計・監理契約が直ちに無効とまでいうことはできず、また、Yは、実際に本件工事の監理に従事していたのであるから、同契約に基づいてXが支払った金員が損害に当たると解することもできない。したがって、経済的損害に関するXの主張は認めることはできない。
- (4) Xは、平成5年1月にYが一級建築士事務所ではなく、その資格を有する者がいないことを知ったこと、しかしながら、この時点では、診療所開設計画がかなり進展しており、もはや後戻りできないとの考えから、Yを監理者としたまま、本件工事を進めたこと、そのため、本件工事について監理上の種々の問題が生じ、資格を有する者による適切な監理を受けられないことによる不利益を受けたことが認められる。
- (5) そうすると、Xが、一級建築士の資格を有する者がいないYとの間で監理契約を締結していなければ、Xとしても他に資格を有する者を監理者に選任して適切な監理を

受けられた可能性があり、したがって、Xは、Yの建築士法に違反する行為により、資格を有する者の監理を受ける機会を逸したと認められ、これにより、経済的損害の補填では賄うことのできない精神的損害を被ったというべきであり、この損害は相当な金額の慰謝料をもって回復されなければならない。そして、以上の諸点を総合すれば、Xが資格を有する者による適切な監理を受けられなかったことにより被った精神的苦痛を慰謝するに足る金額としては、100万円をもって相当とするというべきである。

### 3 まとめ

本判決は、監理行為が違法であっても設計・監理契約は直ちに無効とはならず、同契約に基づいて支払った設計・監理料相当額は損害に当たらないが、「資格を有する者の監理を受ける機会を逸した」ことにより精神的損害を被ったとして損害賠償を認容したものであり、「資格を有する者の監理を受ける機会」を法的利益と認めたものである。不動産取引における媒介行為も資格が必要とされる行為であり、本事例と同様の問題が起こることも考えられ、実務上参考となる事例である。