

出典：裁判所ホームページ (<https://www.courts.go.jp>) の裁判例情報をもとに作成

事件番号	平成 12(受)1711	原審裁判所名	大阪高等裁判所
事件名	損害賠償請求事件	原審事件番号	平成 11(ネ)2564
裁判年月日	平成 15 年 11 月 14 日	原審裁判年月日	平成 12 年 8 月 30 日
法廷名	最高裁判所第二小法廷		
裁判種別	判決		
結果	棄却		
判例集等	民集 第 57 卷 10 号 1561 頁		

判示事項	<p>1 建築士が建築士法 3 条から 3 条の 3 まで及び建築基準法（平成 10 年法律第 100 号による改正前のもの）5 条の 2 の各規定等による規制の実効性を失わせる行為をした場合における建築物の購入者に対する不法行為の成否</p> <p>2 建築確認申請書に自己が工事監理を行う旨の実体に沿わない記載をした一級建築士が建築主に工事監理者の変更の届出をさせる等の適切な措置を執らずに放置した行為が当該建築主から瑕疵のある建物を購入した者に対する不法行為となるとされた事例</p>
裁判要旨	<p>1 建築士は、その業務を行うに当たり、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 3 条から 3 条の 3 まで及び建築基準法（平成 10 年法律第 100 号による改正前のもの）5 条の 2 の各規定等による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があり、故意又は過失によりこれに違反する行為をした場合には、その行為により損害を被った建築物の購入者に対し、不法行為に基づく賠償責任を負う。</p> <p>2 一級建築士又は二級建築士による設計及び工事監理が必要とされる建物の建築につき一級建築士が建築確認申請書を代行した場合において、建築主との間で工事監理契約が締結されておらず、将来締結されるか否かも未定であるにもかかわらず、当該一級建築士が、建築主の求めに応じて建築確認申請書に自己が工事監理を行う旨の実体に沿わない記載をし、工事監理を行わないことが明確になった段階でも、建築主に工事監理者の変更の届出をさせる等の適切な措置を執らずに放置したこと、そのため、実質上、工事監理者がいない状態で建築された当該建物が重大な瑕疵のある建築物となったことなど判示の事情の下においては、当該一級建築士の上記行為は、建築士法 3 条の 2 及び建築基準法（平成 10 年法律第 100 号による改正前のもの）5 条の 2 の各規定等による規制の実効性を失わせる行為をしたものとして当該建物を購入した者に対する不法行為となる。</p>

全 文	
主 文	<p>本件上告を棄却する。</p> <p>上告費用は上告人の負担とする。</p>
理 由	<p>上告代理人滝井繁男、同仲田隆明、同橋口玲、同太田健義の上告受理申立て理由一について</p>

1 原審の適法に確定した事実関係の概要は、次のとおりである。

(1) 上告人は建築、土木工事の設計及び監理を目的とする有限会社であり、その代表者であるDは一級建築士である。

(2) E建設株式会社(以下「E」という。)は、大阪市東成区内において建売住宅を建築し、販売することを計画し、平成6年5月30日、上告人に対し、建築予定の本件建物につき、建築確認申請に用いるための設計図書の作成を依頼するとともに、建築確認申請手続の代行を委託した。本件建物の建築工事は、建築基準法(平成10年法律第100号による改正前のもの。以下「法」という。)上、その規模、構造から、一級建築士又は二級建築士の設計及び工事監理によらなければ、することができないものであった(法5条の2)。

(3) Dは、上記設計図書を作成し、平成6年6月2日、これらを添付図書として、Eのために本件建物の建築確認申請(以下「本件建築確認申請」という。)を行った。その際、Dは、建築確認申請書の工事監理者欄に一級建築士の肩書を付した自己の氏名を記載するとともに、Dを工事監理者とする旨の選定届(Dが工事監理をすることを承諾する旨の記載及びDの記名押印のあるもの)を作成し、これを上記建築確認申請書に添付した。

大阪市は、建築基準法施行規則上、建築主が工事着手前にすべきものとされている工事監理者の届出について、建築士による工事監理を義務付ける法的規制を実効性のあるものとするため、建築確認申請の段階において、建築主に対し、申請に係る建築工事の工事監理者を定め、これを建築確認申請書に記載すべきことを指導していた。Dがした上記の記載等は、Eが、本件建築確認申請において、大阪市の上記の指導に対処するため、Dに対し、工事監理者は未定であるが、建築確認申請書にはDを工事監理者として記載しておいてほしい旨要請し、Dがこれに応じて作成したものであった。当時、両者の間には、工事監理契約が締結されておらず、将来、締結されるか否かも未定であった。

(4) 建築主事は、同月24日、本件建築確認申請につき、添付された上記設計図書及び工事監理者選定届等に基づき、建築物の計画が建築基準関係規定に適合するものであることの確認をした。上告人は、上記設計図書の作成及び建築確認申請手続の代行の報酬として、Eから116万8000円の支払を受けた。

(5) その後、上告人又はDとEとの間で、本件建物の建築工事につき工事監理契約が締結されることはなく、Dが、本件建物の建築工事につき工事監理に当たることもなかった。Dは、本件建物の建築工事の開始時までには工事監理の依頼がない場合には、Eがその従業員の中の有資格者を工事監理者とするなどして工事を実施するものと考えており、また、建築確認申請の際の届出と異なる者に工事監理をさせる場合には、工事着手前に建築主が変更の届出をすれば足りる取扱いであったことから、建築の確認がされて以降、本件建物の建築工事に関し、Eに上記の変更の届出をさせる等の措置を何ら執ることなく、放置した。

(6) Eは、建築主兼施工者として本件建物の建築工事を行ったが、その際、建築確認を受けるために用いた上記設計図書を使用せず、これとは異なる施工図面に基づき、しかも、実質上、工事監理者がいない状態で建築工事を実施した。そのため、上記設計図書によれば、1階部分の柱として断面の寸法200mm×200mmの角形鉄骨を、2階及び3階部分の柱として同150mm×150mmの角形鉄骨を、それぞれ使用すべきものとされているのに、実際には、いずれについても同148mm×100mmのH型鋼を使用したり、基礎工事についても、べた基礎とし地中はりを施工すべきものとされているのに、地中はりを施工せず、独立基礎としたりするなど、重要な構造部分において建築確認を受けた建築物の計画と異なる工事が実施され、その結果、本件建物は、法が要求する構造耐力を有しないなど、重大な瑕疵のある建築物となっ

た。

(7) 被上人らは、同年9月1日、Eから本件建物をその敷地と共に購入し、代金4420万円を支払った。ところが、本件建物は、新築であるにもかかわらず、車両通行時の振動が大きいこと、外壁に多数の亀裂が生じたことなどから、被上人らは、その安全性に疑問を抱くようになった。被上人らは、平成8年2月1日、Eに対し、本件建物に瑕疵があるとして、本件建物及びその敷地の売買契約を解除する旨の意思表示をした。

2 本件は、被上人らが、上告人に対し、Dは建築士法（平成9年法律第95号による改正前のもの。以下同じ。）18条1項に基づき、建築士としてその業務を誠実に遂行すべき義務を負っているのにこれを怠ったことにより、被上人らが損害を被ったと主張して、不法行為に基づく損害賠償を求める事案である。上告人は、Eとの間では本件建物の建築工事についての工事監理契約を締結していないのであり、本件建物に係る建築確認申請書にDを工事監理者とする旨の記載をしたからといって、これにより上告人が被上人らに対して賠償責任を負うものとはいえないなどと主張した。

3 建築士法3条から3条の3までの規定は、各規定に定められている建築物の新築等をする場合においては、当該各規定に定められている一級建築士、二級建築士又は木造建築士でなければ、その設計又は工事監理をしてはならない旨を定めており、上記各規定に違反して建築物の設計又は工事監理をした者には、罰則が科せられる（同法35条3号）。法5条の2の規定は、上記規制を前提として、建築士法の上記各規定に定められている建築物の工事は、当該各規定に定められている建築士の設計によらなければ、することができないこと、その工事をする場合には、建築主は、各規定に定められている建築士である工事監理者を定めなければならない、これに違反した工事はすることができないことを定めており、これらの禁止規定に違反した場合における当該建築物の工事施工者には、罰則が科せられるものとされている（法99条1項1号）。そして、建築士法18条の規定は、建築士は、その業務を誠実にを行い、建築物の質の向上に努めなければならないこと（同条1項）、建築士には、法令又は条例の定める建築物の基準に適合した設計をし、設計図書のとおりにより工事が実施されるように工事監理を行うべき旨の法的責務があることを定めている（同条2項、3項）。

建築士法及び法の上記各規定の趣旨は、建築物の新築等をする場合におけるその設計及び工事監理に係る業務を、その規模、構造等に応じて、これを適切に行い得る専門的技術を有し、かつ、法令等の定める建築物の基準に適合した設計をし、その設計図書のとおりにより工事が実施されるように工事監理を行うべき旨の法的責務が課せられている一級建築士、二級建築士又は木造建築士に独占的に行わせることにより、建築される建築物を建築基準関係規定に適合させ、その基準を守らせることとしたものであって、建築物を建築し、又は購入しようとする者に対し、建築基準関係規定に適合し、安全性等が確保された建築物を提供することを主要な目的の一つとするものである。このように、建築物を建築し、又は購入しようとする者に対して建築基準関係規定に適合し、安全性等が確保された建築物を提供すること等のために、建築士には建築物の設計及び工事監理等の専門家としての特別の地位が与えられていることにかんがみると、【要旨1】建築士は、その業務を行うに当たり、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、建築士法及び法の上記各規定による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があるものというべきであり、建築士が故意又は過失によりこれに違反する行為をした場合には、その行為により損害を被った建築物の購入者に対し、不法行為に基づく賠償責任を負うものと解するのが相当である。

このような見地に立って、本件をみると、【要旨2】前記の事実関係によれば、上告人の代表者であり、一級建築士であるDは、前記1(3)記載のとおり、建築確認申請書にDが本件建物の建築工事について工事監理を行う旨の実体に沿わない記載をしたのであるから、Dには、自己が工事監理を行わないことが明確になった段階で、建築基準関係規定に違反した建築工事が行われないようにするため、本件建物の建築工事が着手されるまでに、Eに工事監理者の変更の届出をさせる等の適切な措置を執るべき法的義務があるものというべきである。ところが、Dは、前記1(5)及び(6)記載のとおり、何らの適切な措置も執らずに放置し、これにより、Eが上記各規定による規制を潜脱することを容易にし、規制の実効性を失わせたものであるから、Dの上記各行為は、上記法的義務に過失により違反した違法行為と解するのが相当である。そして、Eから重大な瑕疵のある本件建物を購入した被上告人らは、Dの上記違法行為により損害を被ったことが明らかである。したがって、上告人は、被上告人らに対し、上記損害につき、不法行為に基づく賠償責任を負うというべきである。

4 そうすると、上告人の損害賠償責任を認め、被上告人らの請求の一部を認容した原審の判断は、以上の趣旨をいうものとして、是認することができる。論旨は採用することができない。

よって、裁判官全員一致の意見で、主文のとおり判決する。

(裁判長裁判官 亀山継夫 裁判官 福田 博 裁判官 北川弘治 裁判官 梶谷玄)

※参考：判例タイムズ 1139 号 73 頁、判例時報 1842 号 38 頁、金融商事判例 1210 号 42 頁、最新・不動産取引の判例 (RETIO) 118 頁