

最近の判例から (3)

工事監理者として自己名義を表示した1級建築士が、適切な措置を執らずに 放置した行為が瑕疵ある建物を購入した者に対する不法行為とされた事例

(最高判 平成15・11・14 ホームページ最近の最高裁判決) 青山 節夫

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になるとされた事例（最高裁判平成15年11月14日判決 上告棄却 ホームページ最高裁判所 判例情報 最近の主な最高裁判決登載）

1 事案の概要

建売住宅の買主Xは、平成6年9月、売業者Bから鉄骨造3階建ての居宅（以下「本件建物という。」）をその敷地と共に購入し、代金4420万円を支払った。

設計会社Yは、Bを代行して、建築確認申請の図面を作成し、同年6月、本件建物の建築確認申請（以下「本件建築確認申請」という。）を行い、建築主事の確認を得た。その際、Yの代表者であるA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、Aを工事監理者とする旨の選定届（Aが工事監理することを承諾する旨の記載及びA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。

Aがした上記の記載等は、Bが、本件建築確認申請において、Aに対し、工事監理者は未定であるが、建築確認申請書にはAを工事監理者として記載しておいてほしい旨要請

し、Aがこれに応じて作成したものであった。

その後、Y（又はA）とB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、A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。Aは、本件建物の建築工事の開始時までに工事監理の依頼がない場合には、B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、その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、B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。

B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。その結果、本件建物は、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、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。

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、Xは、その安全性に疑問を抱くようになった。Xは、平成8年2月、B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うえ、B、Yを被告とし提訴した。

一審は、売主業者Bに対してのみ請求を認容したがBには資力がない。そこでXは、Yに対する控訴を提起した。二審高等裁判所は、YについてXの請求を一部（Xの被った損害の10%、490万円）認容したため、Yが上告に及んだ。

2 判決の要旨

最高裁判所は次のように判示してYの上告を棄却した。

- (1) 建築士法の趣旨は、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を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。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る。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。

- (2) このような見地に立って、本件をみると、Yの代表者であり、一級建築士であるAは、建築確認申請書にA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、A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、B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、Aは、何らの適切な措置も執らずに放置し、これにより、Bが法令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、A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、Bから重大な瑕疵のある本件建物を購入したXは、A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、Yは、X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。

3 まとめ

最高裁は建築士に対し、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としてYの上告を棄却した。自己が工事監理者になると表示した以上その責任を負うのが本来の制度の趣旨であるとして、工事監理に関する専門家の責任を厳しく問うた重要な判決であると思われる。