

欠陥住宅と建築士の不法行為責任

法律学科教授 野口昌宏

1. はじめに

建売住宅の売主であり建築主兼施工者が、建築士によって建築確認を得た設計図書（設計図や仕様書など工事内容を指示する各種の書類を総称したもの）と異なる建物を建築したために、建物およびその基礎部分について建築基準法に適合した構造強度を有さない欠陥により不同沈下が生じたために、建売住宅の買主による売主であり建築主兼施工者に対する瑕疵担保責任に基づく損害賠償請求が認められた場合に、建築主を代理して建築確認申請を行い、申請書の工事監理者欄に自己を工事監理者として氏名を記載したが建築士は、第三者である買主に対して不法行為責任を負うかの問題である。

いわゆる建築士が建築確認申請の際に名義貸しをした場合の問題である。この問題について、下級審判例において、古くは建築士法18条は建築士の業務執行についての規定は、単なる倫理規定ではないとして建築士の責任を認めたものとして、名古屋地判昭和48年10月23日判タ302号179頁があるが、さらに建築士法18条3項の規定の趣旨から基礎工事の欠陥を発見できなかったし、誠実に監督しなかったため木工事の手抜きを発見できなかったから、監理者として工事施工者に対する指導監督義務を怠った過失があるとして不法行為責任を認めたもの（大阪地判昭和53年11月2日判時934号81頁、同旨として、大阪地判昭和62年2月18日判タ646号165頁）、設計図書の作成に当たって、敷地の地番調査を怠り誤った地耐力を設定した過失により建築主の財産権を侵害したとして不法行為を認めたもの（大阪高判平成元年2月17日判時1323号68頁）、建築主以外の第三者である購入者が不測の損害を被るおそれがあることを知りながら何らの措置も講じなかったという義務違反により不法行為が成立するもの（大阪地判平成12年6月30日判例集未登載。松本克己「判批」ジュリ1192号216頁）、としたものなどがある。

このように最近の判例が建築士に不法行為責任を認める考え方は、建築基準法5条の2及び建築士法3条から3条の3までを根拠に、木造建物を建築する場合は必ず一級建築士、二級建築士または木造建築士でなければ設計及び工事監理をしてはならないと規定し、またこれらに違反した工事をしてはならない旨を規定していることを根拠としている。

2. この問題に対する最高裁の態度

この問題について最高裁は、始めて最判平成15年11月14日民集57巻10号1561頁で、これまでの建築士の責任を認めた下級審判例の立場を認容して、「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、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」として、建築士の不法行為責任を認める判決をなしている。

すなわち、これは建物の安全性を確保するために設けられた強行規定であるから、建築士法18条1項の趣旨から、建築士は建物の設計及び工事監理する意思もないのに設計者・工事監理者として届け出することは許されず、建物の設計者・工事監理者として届け出た以上は、危険な建物を建築することのないように配慮すべきで、その業務を誠実に遂行すべき義務を負っている、として建築士の職務の誠実義務を認め（たとえば、下級審においては、大阪地判平成10年7月29日金判1052号40頁。同旨、前出最高裁判決平成15年11月14日および本件最高裁判決の控訴審である大阪高判平成12年8月30日判タ1047号221頁などがある）、また建築基法は、国民の生命、健康及び財産の保護を図るため、建築物の構造等に関する最低基準を定め欠陥住宅が建設されないよう建築確認申請（同法6条）と完了検査（同法7条）を受けるとし、これらが実効あるものとするために建築確認申請書に工事監理者となった建築士の氏名を記載しなければならないものとしている（建築基準法施行細則1条の3第1項2号様式（第2面）5）から、建築士は他人の生命、健康及び財産が侵害されないようにするという建築基準法の趣旨からこれに反したときは、建築士は契約当事者の以外の第三者に不法行為責任を負うという見解を示した。

3. 欠陥住宅と消費者保護

かつて日本経済の高度成長を背景に住宅建設が急増した昭和40年代後半には欠陥住宅が続出したが、欠陥住宅問題は、これまで建築行政の中においては、建築基準法の遵守による解決を目指し、欠陥住宅問題自体のみを捉えた本格的な方策は講じられてこなかったといわれる。

そこで、欠陥住宅から消費者を保護する目的でこれまで良質な住宅の供給のために様々な施策が講じられ、またさらに阪神淡路大震災による各種法令の改正や製造物責任法の施行（平成

12年4月)により消費者の住宅の安全性への関心が高まり、さらに住宅品質確保促進法の施行により、性能保証住宅の仕組みが注目されて、住宅性能保証制度が進展してきた¹。しかし、この制度の利用は必ずしも十分とは言えない状況である²。

建物も含めていわゆる物の瑕疵の問題は、製造された商品の売主と消費者が直接契約関係にある場合には、売主の瑕疵担保責任あるいは債務不履行責任など、一般的には民法における売買契約関係の問題として処理されることになる。しかし、現代社会において、欠陥商品の製造・販売によって消費者に被害が発生した場合は、被害の実態は、商品の製造工程から販売過程を経て消費者に至る間には、直接に契約関係に無い様々な事業者がかかわる場合が多々ある。このような欠陥商品について消費者保護を考える場合には、具体的な社会的事実を把握することが重要であると思われるが、欠陥商品の問題は複雑で多様な形態と取引経路を通じて発生することが少なくないだけに、直接の契約当事者以外に関与している事業者の責任が指摘されているが、売主と買主という売買契約関係を前提とした民法の売買に関する諸規定が必ずしも機能しているとはいえない場合が多々生じる³。

しかし、建築瑕疵紛争の解決は、専門的知識を必要とするし問題が複雑であるために、瑕疵紛争が起こってから適切に解決することは難しい。一般に専門家として消費者に信頼されるのは、その専門的な知識・技術・経験によって業務遂行に必要な情報の収集と分析に基づいて、消費者に的確な情報の提供と業務を遂行するからであり、委託された業務を単に依頼者の指示にしたがって処理するのではなく、依頼者にとって契約上の過誤がないように高度の注意義務を負うことになる⁴。

したがって、住宅の売買においても建設業者や販売業者と消費者との間には技術的・専門的な情報量の差があり、消費者保護の立場から説明義務が強化されると同時に、建築士においても専門家として通常人よりも高度な注意義務が要求されることになる。わが国の欠陥住宅の要因は、多くの場合が地盤に起因してことが多い。もともと日本の国土は軟弱地盤が多いので、

1 住宅性能保証制度は、当初新築住宅のみに適用されていたが、その後住宅完成保証制度(平成11年)、既存住宅性能保証制度(平成13年)、増改築性能保証制度(平成14年)と住宅保証制度が広がった。

2 社団法人住宅生産団体連合会の団体・法人会員100社に対するアンケート調査による。制度内容についての説明では、全回答の五六%が「お客様からの要望があれば説明する」との回答であり、利用率二〇%超の会社では「必ず説明する」が五五・六%である。必ずしも住宅建設の現場でも制度の積極活用までにはいたっていない状況で、制度を利用した場合の負担として「申請資料作成作業量が負担となる」と考えているのが五七%であった。住宅新報(住宅新報社)2004年9月21号。

3 平野克明「欠陥商品に対する売主の責任」(遠藤浩・林良平・水本浩『現代契約法体系第4巻』160頁、昭和60年)

4 新美育文「専門的職業人の責任」判タ484号34頁以下。専門業者としての宅建業者については、来栖三郎『契約法』561頁以下、有斐閣(昭和49年)。

外壁や内装の亀裂、床・外壁の傾きドア・窓が閉まらないといったケースはほとんど不同沈下が原因である。前出最高裁平成15年11月14日判決の事実関係も、建物の基礎部分が、基礎と基礎とを繋結するという地中梁を施工しないという工法により構造計算が成立しない状態となり、建築基準法に適合した構造強度を有せず、新築住宅でありながら約二〇メートル離れた道路上の一センチメートル程の段差をバスが通りすぎただけでも揺を感じるという程であった。

そもそも建築瑕疵紛争は、その解決には専門的知識を必要とするし問題が複雑であるために、瑕疵紛争が起こってから解決することは難しい。建築瑕疵紛争事件は、紛争の内容が極めて高度な専門的事項にわたる事件が多いのに、事件を取扱う弁護士、裁判官などの関係者が専門的知識を欠いていたとか、また専門知識を得ることも容易でなく、専門家の補助を受けてその主張を明確化するには長期間を要する結果となっている⁵。そのために、欠陥住宅が生じることを防止する方策として、建築士による工事監理が尽くされることが必であり、建築士が工事監理義務を負うことの意義がここにあるといえる。

4. 建築士の不法行為責任

建築士の第三者に対する不法行為責任について、前出最高裁平成15年11月14日判決は、建築士の名義貸しについて、建築士法18条1項の建築士の誠実義務が私法上にも及ぶかの問題について、まず建築請負契約の相手方である請負人に対して、不同沈下の原因が地盤調査を怠ったことにある場合には、同一の社会的事実について、不法行為による損害賠償と債務不履行による損害賠償請求権のいずれを選択して訴えることは認められてしかるべきであろうが⁶、契約関係にない第三者に対しては、これまで述べてきたように、建築家が自ら工事監理者であることを表示したのであるから、建築の素人である建築主に代わって建築物に瑕疵が生じるこのないように監理に誠実義務を負うことが、建築主以外の第三者の身体、生命、財産に影響を及ぼす欠陥住宅が生じることを回避するための公益上の責任も負うということが認められる。このことから、建築士の第三者に対する不法行為責任について、建築士法第1条は、建築物の設計、工事監理等を行う技術者の資格を定めることによって「その業務の適正をはかり、もって建築物の質の向上に寄与させる」ことを目的としており、また建築基準法第1条は、建築確認制度について「建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に増進すること」を目的としている。取締法規の保護目的自体が争いとなるが、その保護目的は取締法規の立法目的から判断されるべき、建

5 東京地方裁判所建築瑕疵紛争委員会「東京地方裁判所における建築瑕疵紛争の審理の実情と運営について」判時1710号17頁参照。

6 たとえば、福岡地判平成11年10月20日判時1709号81頁。

築士の名義貸しの法的責任は建築士法と建築基準法の立法目的である、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉に増進する目的、という目的から判断されるべきであろう。したがって、誤った工事や手抜き工事によって欠陥住宅が生み出されることによって国民の生命、健康及び財産の保護を図るために、一定の資格を持った建築士が工事監理を行うことが規定されているのであるから、立法目的と侵害行為との利益考量が判断されるべきであるから、建築士が建築確認申請書に工事監理者として氏名を記載することは、単なる行政法上の取締法規上の義務にとどまらなると考えるべきである。建築士法18条の各項および建築基準法5条の二に規定された立法目的の実現のために不可欠な義務であって、欠陥住宅を生み出さないという社会的利益に基づき⁷、建築主との関係にとどまらず第三者に対しても負う義務と考えることができる⁸。したがって、否定判決（たとえば大阪地判平成12年9月27日判タ1053号137頁）のいうように、名義を貸すことに同意したことによって、直ちに建築確認申請の際の設計とは全く異なる建築物が建築されるとは限らないとして、完全性利益侵害がない場合には、原則として不法行為が成立しないとする考えには賛成できない。

なお、建築士の第三者に対する損害賠償の範囲について、前出最高裁平成15年11月14日判決は、本件控訴審が認めた原告の損害の一割程度につき相当因果関係があるとしたとして、相当因果関係を限定的に判断したが、前出、大阪高裁平成13年11月7日は、本件建物の立替費用等の全額について賠償責任を認めている。この判断の妥当性は本判決の判断するところではないが、学説は、建築士の責任につき、独立した不法行為による全部の損害についての責任を認めるべきとしつつ⁹、内部関係における責任分担については、建築士は、請負人の著しい手抜き工事について容易に予見できなかったとか、工事監理者の変更は請負人において可能であったとか、あるいは建築主に工事監理は不要と頼まれた、などの場合には体内的に責任を負わないと解するのが妥当と思われるが、今後の議論の集積を待ちたい。

（平成16年12月25日）

追記：本研究は、判例評論551号（判例時報1873号（平成17年1月1日））に掲載した。

7 建築家の負う不法行為上の注意義務は、「社会生活上の義務」の一領域であるとする（高橋寿一「建築士の責任」（川井健編『専門家の責任』）四一四頁（日本評論社、平成5年）。

8 松本克美「欠陥住宅と建築士の責任」立命館法学271号・272号1535（平成12年）。花立文子「建築家の名義貸しと建築物の瑕疵責任との関係」法学志林99巻1号126頁以下（平成13年）。従来の学説の検討について、高橋・前傾注（6）「建築士の責任」415頁以下参照。

なお、建築家の法的責任について、一つの建築物を目的に形成された共同体内部の参加者全体の間、明示または黙示に契約関係に類似した関係がみだされるとする見解も示されている（花立・本注（7）「建築家の名義貸しと建築物の瑕疵責任との関係」133頁以下参照。）

9 全部責任を認めるものとして、高橋・前掲注（10）「建築士の責任」415頁以下、松本克己「判批」ジュリスト1192号219頁（2001年）。