

建築学会司法支援建築会議調査研究部会平成26年度調査研究テーマ
「建築設計者の説明義務と説明責任」について

2015年12月

建築学会司法支援建築会議調査研究部会

文責：後藤伸一（建築学会司法支援建築会議調査研究部会部会長）

1. はじめに —調査研究テーマ選定の背景—

建築学会司法支援建築会議「調査研究部会」では、年度ごとに建築におけるさまざまな業務責任、建築紛争の要因や紛争予防等に係る個別の調査・研究テーマを設けて、隔月開催の部会における議論をもとに、そのとりまとめを行ってきたが、平成26年度は調査・研究テーマを「建築設計者の説明責任と説明義務」として、当該テーマにつき、さまざまな観点から調査・研究を行った。このテーマを取り上げた背景は概ね以下の通りである。

建築設計をめぐる紛争当事者の主張において、特に委託者側からは損害を被った理由、損害発生の原因のひとつとして、設計等の内容につき、設計者の説明が「不十分であった」、「虚偽の説明があった」、「タイミングが不適切であった」等々に起因する旨の主張がなされる事例が多い。一方でこれらの主張に対し業務受託者である設計者の側からは、「十分に説明した」、「説明内容は適切である」、「適切な時期に説明をしている」といった説明責任は果たしているとするほぼ正反対の主張がなされ、最終的に「言った、言わない」をめぐる争いまでを含めると、建築の設計業務に係る紛争では、こうした設計内容等の説明の適切な履行（説明の有無や範囲、時期など）をめぐる主張が真っ向から対立することが一般である。

従って建築紛争予防の観点からも、設計業務における設計者の説明義務（何故説明が必要なのか）や責任（説明から生じる責任とはどのようなものか）については、当該責務の根拠やその効果等を明らかにし、また説明をめぐる紛争事例を例示して、委託者、受託者双方の視点から十分議論する必要があるのではないか、という認識が本テーマ選定の基本的な背景となっている。

当調査研究部会における当該テーマの議論について、当初は設計の説明義務、説明責任などにかかわる争いとなった具体的な紛争事例を収集し、収集した事例の解析を進めながら建築設計における説明責任等について広く考えていこうという方向性のもとで作業を開始してみたところ、実際の紛争の収集事例によれば、主たる争点は説明の履行とは別にある場合が多く、不十分、不適切な説明、あるいは説明義務違反のみを単独の損害の理由に挙げて争われた事例や、説明の内容自体を直接の原因とする紛争事例はそれほど多くはなかった。

一方で、事例調査分析とは別に、部会では一般論として、何故設計において説明が必要なのか、あるいは説明から生じる責任とはどのようなものか、といった説明義務や説明責任の根拠等をめぐって、多くの議論がなされている。テーマについての議論は未だ

収束しておらず十分な成果には至っていないと思われるが、調査研究部会における平成26年までの議論のとりまとめとして、とりあえず「建築設計者の説明責任と説明義務」として、現時点までの議論の内容を以下に報告することとした。

2. 建築設計者の負う責任論の基礎 —責任論の概要、説明義務の根拠等について—

(1) 建築の設計・監理者が負う責任の全体像

先ず責任論の基礎として、建築設計をはじめ、一般に設計・監理者が業務上負う責任の全体像（あるいは責任論等の根拠の種類）を整理すると、概ね以下のとおりになると考えられる。

- 1) 職能人として負う職業倫理上の責任（強制力のない社会的責任）
- 2) 刑事責任（法的＝公法上の責任で刑法、**特別法**の定めによる刑罰などがある）。
- 3) 行政処分と行政罰（法的＝公法上の責任で建築士法など行政法のグループに定められた資格者が負う法的責任である。なお建築士法には法令順守や職責に関連する条項がある）。行政罰の規定では行政刑罰がある。
- 4) 民事責任（法的＝私法上の責任で強制力のある法規範のうち契約責任など私法上の責任をいう。債務不履行責任、不法行為責任、瑕疵担保責任などがある）。
- 5) 職能団体等（加入・参加は自由）が所属する会員等に独自に課す自律的責任や罰則などを遵守する責任。

さらに民法第644条でいう善管注意義務を果たしながら、こうした責任のもとに適切に業務を遂行することが設計・監理者が負う責任論の基礎になると考えられる。

(2) 職能上の説明責任の種類（社会的な意味で強制力までではない義務の履行）

- 1) アカウンタビリティ（専門家の説明責任と義務）の考え方にに基づく説明責任
 - 2) インフォームドコンセント（説明と同意）の考え方にに基づく説明責任
 - 3) コンプライアンス（社会的な規範遵守）の観点からの説明責任（特に建築関連法令の説明等）
 - 4) リスクマネジメントの観点からの説明責任（与条件の明確化、紛争予防等の観点等から）
 - 5) コスト管理の観点からの説明責任（予算と設計者による工事費概算との関係等）
- これらには強制力まではないが、一般的に非専門家である委託者の自己決定権の担保を目的とする専門家に課せられる職能上の最低限の説明責任と考えられる。

(3) 建築士法（公法）上の説明義務と責任（法的拘束力を持つ義務）

建築士法第18条第2項では「建築士は、設計を行う場合においては、設計の委託者に対し、設計の内容に関して適切な説明を行うように努めなければならない。」とされている。この規定は、建築士による自らの設計内容の説明の努力義務と読めるが、何を、

いつ、どのように説明するかまでは規定されていないことから、前述の如く説明範囲等は無限定とする考え方がある。

但し、これは努力義務の規定であることから、行政処分、罰則にはこの条文自体ではなく、説明に関して誠実さを欠いた、すなわち「**第二条の二** 建築士は、常に品位を保持し、業務に関する法令及び実務に精通して、建築物の質の向上に寄与するように、公正かつ誠実にその業務を行わなければならない。」に違反した行為の場合、あるいは同法第 10 条第 2 項に規定する「不誠実行為」に該当したという理由による処分が考えられる。

一方で同法第 24 条の 7 では、契約に先立つ重要事項説明及び当該書の面交付を規定しており、違反すると行政処分（建築士事務所の開設者に対する監督処分）に繋がるという契約内容の説明義務の規定があり、さらに重要事項説明を欠かした場合には、民事紛争などで、契約の意思の有無自体が疑われることになる可能性がある。（契約が無いと、いわゆる受注を目的とした営業行為としてのサービス設計の範疇と捉えられる可能性がある、など。）

なお、建築士法（公法）上の義務については、建築士一般（資格保持者又は担当建築士）、建築士事務所の開設者、管理建築士のそれぞれの役割、立場別の処分規定があり、それぞれの責任も異なる場合がある。

〈公法上の規定のまとめ〉

- 1) 建築士法第 18 条第 2 項（設計を行う建築士一般の努力義務に規定であるが、一般には説明は随時行ない、その範囲等は無限定と考えられている）
- 2) 同法第 24 条の 7【重要事項説明と書面交付の義務】（契約に先立つ義務：説明+書面の交付）当該説明義務自体は開設者にあり、違反すると開設者の監督処分がある。開設者が建築士の場合（管理建築士も含む）は、当該違反によって、建築士としての処分も受ける。行政処分の処分ランク表によると、この 24 条の 7 書面の説明義務違反はランク 4 で、4 回処分されると免許取消となる。かなり重い処分である。

以下に規定する項目（記載事項は施行規則第 22 条の 2 の 2 による。）が説明義務の対象になると考えられる。

- ①作成する設計図書の種類（設計業務）
 - ②工事と設計図書との照合及び工事監理の実施の状況に関する報告の方法（工事監理）
 - ③従事することになる建築士の氏名と建築士の種別
 - ④報酬の額及び支払いの時期
 - ⑤契約の解除に関する事項
 - ⑥その他
- 3) 24 条の 8 書面交付の義務に伴う義務（法に説明義務の規定はないが一般に確定した契約内容に伴う説明義務が付随すると考えられる）義務自体は開設者にあり、開設者の監督処分がある。開設者が建築士の場合には、建築士としても処分を受ける。

平成 27 年 6 月施行の改正建築士法では、契約締結時に書面の相互交付を行なった場合にはこの 24 条の 8 書面は交付されたとみなされ、不要となっている。

(4) 民法上の説明義務の根拠（法的拘束力を持つ義務）

民法上では、契約における説明義務については、以下のような考え方ができると考えられる。

- 1) 請負契約では、請負人に対する注文者への説明義務（対象は無限定）の規定はない。
- 2) 委任契約では、受任者の委任者への報告義務第 645 条「受任者は、委任者の請求があるときは、いつでも委任事務の処理の状況を報告し、委任が終了したと後は、遅滞なくその経過及び報告しなければならない。」はあるが、報告義務と本稿で言う説明義務は厳密には異なると考えられ、委任契約でも受託者の委託者に対する説明義務の直接的な根拠条文は特に無い。
- 3) 従って説明義務は、民法ではむしろ第 1 条の第 2 項「権利の行使及び義務の履行は信義に従い誠実に行わなければならない。」といういわば信義誠実則によって契約一般に課せられている契約上の責務と考えられる。また行政法や個別の契約約款等で規定されている場合にも説明の法的な履行義務が生じる。

(5) 設計の各段階の業務上の説明義務（告示第 15 号の標準業務内容＝強制力ではないが、設計者等が履行する日本の業務のスタンダード）

告示第 15 号の標準業務の設計各段階に関する業務内容の規定によれば、以下の通りいくつかの説明義務と、その履行責任が生ずると考えられる。

- 1) 基本設計
 - ①設計条件等の整理（設計条件の変更等の場合の協議）建築主に説明を求め協議する。
 - ②基本設計方針の（策定及び）建築主への説明。
 - ③基本設計内容の建築主への説明等（報告、意向確認、図書の提出、設計意図及び基本設計内容の総合的な説明→建築主）概算工事費の説明を含むと考えられる。
- 2) 実施設計
 - ①要求等の確認（再確認と修正、変更の協議→建築主）
 - ②実施設計方針の（策定及び）建築主への説明
 - ③実施設計内容の建築主への説明等（報告、意向確認、図書の提出、設計意図及び実施設計内容の総合的な説明→建築主）概算工事費の説明を含むと考えられる
- 3) 工事施工段階の実実施設計
 - ①設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明等（→建築主を通じて工事監理者、施工者に行う）
- 4) 設備設計で説明する責任・義務があると考えられる項目（告示第 15 号の標準業務

内容だが次項（6）などによる契約内容の場合は強制となる）
設備設計は当然ながら（その者の責任において設計図書を作成するという）建築設計の一部であり、設計者には以下の通り説明義務が及ぶことになる。

- ・設備設計（建築物の設備に関する設計：告示第 15 号による）
- ・各設備分野（電気・給排水衛生・空調換気・昇降機等：告示第 15 号による）

〈設備基本設計〉

①基本設計方針の（策定及び）建築主への説明の協力

②内容の説明（随時）

③維持管理の方法や概算費用の説明

（設計図書内容＝説明の具体的な対象：下線は告示第 15 号の成果図書）

各設備の計画説明書

各設備の設計概要書

各設備の工事費概算書

各設備の計画概要書

各設備のシステム構成図

各設備の基本系統図

各種技術資料

その他（平面図、スケッチ、ランニングコスト比較等）

〈設備実施設計〉

①実施設計方針の（策定及び）建築主への説明

②設計内容の説明（随時）

③工事施工段階で設計者が行う実施設計業務の内容について説明する

④設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明

（設計図書の内容＝説明の具体的な対象）

告示第 15 号の成果図書は別紙。実際の作成範囲、内容は契約による。確認申請に必要な図書、各種計算書の作成を含む。省エネ（設備的・運用的手法など）、維持管理に関する説明要求があれば応じる

〈設備工事施工段階の実実施設計〉

設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明等（→建築主を通じて工事監理者、施工者に行う）

（6） 四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約約款※利用の場合における設計の各段階の契約上の説明義務

このケースの場合における説明義務は、（私法上の）契約による義務規定になる。違反すると債務不履行となる可能性がある。また契約責任とは別に第三者損害などで、不法行為責任が説明責任と絡む可能性もある。当該約款には基本的には、無過失責任となるような可能性のある無限定の説明義務等は課していない。契約上の説明義務は私法に

よる法的な拘束力のある義務(契約内容)となる。内容自体はそれぞれ個別の契約の定め、あるいは善管注意義務の範囲内となるが、当該設計・監理契約約款を使用した場合には、上記(5)にある告示第15号の標準業務内容を含む以下の項目の説明等が契約内容となり、法的拘束力を持つ説明に関する義務の対象になると考えられる。ただし、建築士法第18条の主旨に則れば、上記の如く受託者に無限定の説明義務を課しているわけではない。

- 1) 協議の書面主義(第2条)双方の義務。説明の記録、説明実施の立証根拠
- 2) 業務に係る情報提供(第3条)説明を含むと考えられる
- 3) 成果物の説明・提出(第4条)
- 4) 監理業務方針の説明等(第6条第1項)
- 5) 再委託(委託の趣旨を説明:第14条第2、3項)
- 6) 受託者の進捗状況の説明、報告義務民法645条+説明義務(第15条)
- 7) 保険加入の通知義務28条 など(趣旨説明等が付随すると考えられる。)

※四会連合協定 建築設計・監理等業務委託契約約款調査研究会 2015年2月23日版

(7) 監理・工事監理で説明する義務があると考えられる項目

契約によって行なう監理業務には、一般に建築士法上の工事監理業務に関する(業務独占の範囲内にある)業務と、当該業務を除くその他の業務(非独占業務)が混在しているが、建築士法上では工事監理者の特段の説明義務の規定は無く、工事監理終了後の建築主への報告義務のみを規定している。

一方で標準的な契約約款においては、業務委託契約上は業務報酬基準の告示第15号の標準業務内容にならって、監理・工事監理方針の説明等(監理・工事監理体制その他監理・工事監理方針の建築主への説明、変更の協議)が説明義務となっていることが多い。

- 1) 告示第15号の標準業務の工事監理段階に関する説明の規定
 - ①工事監理方針の説明等(工事監理体制その他工事監理方針の建築主への説明、変更の協議)

〈その他の業務〉
特に説明の規定はなし。
- 2) 一般的な監理業務(工事監理を含む)委託契約における説明義務

〈工事監理に関する説明義務〉

 - ①工事監理方針の説明等(工事監理体制その他工事監理方針の建築主への説明、変更の協議)。建築士法では建築主への工事監理報告のみ規定。

〈その他の業務〉
説明義務なし。

〈設計変更に関する説明〉
基本、実施設計業務の項に準ずると考えられる

①監理・工事監理方針の説明等（監理・工事監理体制その他監理・工事監理方針の建築主への説明、変更の協議）

なお、工事監理については、その対象、範囲、方法についての基本的な方針は設計図書に明示する（例えば立会い確認の抽出率など）ことが一般である。従って工事監理を開始するにあたっての当該説明内容は、交付する設計図書（現場説明書、質問回答書を含む）の内容と重複する場合がある。

〈工事監理ガイドラインの場合〉

照合・確認のみ。説明義務の明示はない。

3. 建築設計者の負う説明責任とは

（1）債務不履行（過失）責任としての設計者の説明責任について

次に建築設計の業務責任のうち、特に多くの建築紛争で争いが発生する原因のひとつとされている設計者の「説明責任」の根拠等について考えてみたい。

一般に建築の設計では、委託者と受託者の間には有する専門的な知識において大きな格差があるため、特に相互の意思の伝達、理解等においては非専門家である委託者への、専門家である受託者による丁寧な説明が必要となるとされる。（大森文彦氏「新・建築家の法律学入門」64-65 頁 2012 年：大成出版社）これは、上記で示された専門家に課せられるアカウンタビリティ、インフォームドコンセントによる責務、さらには職能責任の基盤ともなる基本的な認識に重なる。

建築士法第 18 条第 2 項には、「建築士は設計を行う場合においては、設計の委託者に対し、設計の内容に関して適切な説明を行うように努めなければならない。」という規定があり、法的には努力義務ではあっても設計期間中の委託者への設計内容の無限定とも解される公法上の説明義務が規定されている。こうした設計業務に付随する説明は常に要求条件（説明や明示した内容に触発されて変化していく可能性がある）と設計内容（業務プロセスによって変化していく可能性がある）の整合を委託者に継続的に理解し、確認してもらうことを意図する、いわば変化する内容に対して説明と同意を繰り返す一連の義務の履行（時系列的な説明の継続とフィードバック）の担保、あるいはその履行責任でもある。

結局のところ、法的拘束力の有無に係らず、契約による業務の受託者にとっては何故説明しなければならないのか、説明したら、あるいは説明しなかったらどうなるのか、という説明の効果という視点から見た建築設計者の説明責任とは、設計内容について説明が為されなかった部分で、あるいは不適切な説明が為された事によって設計業務の委託者が何らかの損害や不利益を被った場合に受託者に問われる「債務不履行責任」であると考えられる。そして損害と説明の不足、不適切な説明、説明義務の懈怠などとの間に因果関係が認められるとき（過失があったとき）に負う責任となる。

つまり説明責任は、設計者（受託者）の説明によって建築主（委託者）の自己決定権が侵害された場合などに負う可能性がある責任、すなわち過失の有無を問わず負う無過

失責任ではなく、専門家としての注意義務を果たしていないと判断された場合に問われる過失責任であり、建築設計者の「説明」はこうした責任を果たすための設計契約に含まれる受託者としての義務、契約において負う責任のひとつであると考えられる。

設計内容の説明は設計業務の中にあつて、業務上のトラブル防止の観点からも特に重要であることから、何故当該説明をしなければならないのか、という説明責任や説明義務の根拠等の基本的な理解が建築設計者には欠かせないと考えられる。

（２）説明の効果とその限界について

アカウンタビリティ（専門家の説明責任）や職能上の説明義務の考え方に基づく責任は、前述の如くいわゆる専門家と非専門家との間にある情報格差やリテラシー（一般には言語能力；ここでは専門分野に特有な考え方や専門用語などを理解する能力）の格差を埋める努力義務を履行する職能責任の基盤となる重要な責務（社会的な意味での強制力の有無とは別に発生する義務）と考えられるが、職能責任としての説明義務や、拘束力のある法的義務としての説明のいずれを履行しても、結局のところ例えば診療契約や建築の設計契約等において、いかなる専門家といえどもこの格差を完全に埋めることは基本的にはできないと考えられる。

上記の例では（専門家により選択された）個々の選択肢についての説明の是非等が問題となる診療契約の説明責任と異なり、あくまで裁量的事務処理の要素の強い建築設計における説明では、品質、機能、性能、価格、見栄え、デザイン、維持管理等々さまざまな説明対象、観点や範囲等があり、例えば外観デザインが説明のイメージと異なっていたなどという場合には、その説明責任を問うこと自体が困難である場合も多い。つまり説明ではなく本来は為したデザイン自体の問題であり、（理解を得る手段としての）説明があまり問題にならないケースもある。個々の詳細なイメージへの合致や承認への道筋は説明では完全にはサポートできない。

すなわち仮に設計契約において受託者である設計者が十分な説明責任を果たしたと考えていても、建築主、依頼者である委託者側が説明に対して適切な時期における適切な対応をとることができるか否かは、さまざまな業務ごとの個別性も強く、また当事者間の理解能力の格差もあるので、理解を得られるかどうかは保証の限りになく、説明の時期（タイミング）をめぐる適切な履行自体を立証することはかなり難しい場合も多い。

従って、本来建築設計における説明責任、説明義務は委託者側のある種の寛容さが必要とされる責任、義務となるはずであろう。あるいは受託者の説明義務には、説明によって委託者に当該説明内容を納得させる義務までが含まれているわけではないともいえる。これは、言ってみれば裁量的事務処理により発生する説明という手段の構造的な（限界の）問題、課題でもある。

結局のところ一般的に何故説明しなければならないのかという問いに対する基本的な答えとしては、専門家の非専門家への説明責任をより忠実に果たすことで、結果としてクレームや紛争の発生をより少なくすることができる、という以外にないのではない

か。建築設計契約上の説明義務の効果も当然ながら全てのプロセスで委託者の100%の理解を前提とするものではないことになる。

(3) 設計変更と説明責任

建築の業務においては、工事施工段階でさまざまな理由から設計変更が行われるケースが多い。これが建築にかかわる業務の特徴のひとつでもあるが、ここでは責任や権限の観点から設計変更と説明についてみていく。

設計変更の契機は発注者側の発意による場合（設計者や施工者からのVE提案等を受けたケースなどを含む）のほか、設計者又は監理者自らによる判断、実施設計図書の不備等による設計者の追完や修正、行政の指導、極端な価格変動など外在的な条件の変動による、あるいは資材調達、施工上の理由等によって施工者による変更が行われたことが、結果的に設計変更となる場合などが考えられる。

実際の設計変更の内容、責任等は契約当事者間の合意で自由に決められるので、個別の契約で使用される契約約款や特約等で任意に定めることができる。

こうした設計変更については、契約上は一般に大きく以下の2通りのケースに分けて考えられる。

- ①軽微な変更（契約上の定義にもよるが、通常は大幅な請負金額、設計・監理等の業務量、業務報酬、工期、財産的価値等の変更を伴わない変更のこと）
- ②上記①以外の変更（程度にもよるが、契約内容の変更を伴う場合）

特に①の軽微な変更の場合は契約変更としないケースも多い。しかしながらその場合でも建築主、設計者、監理者、施工者など当該変更の発意者の如何に係らず軽微な変更に係る契約当事者間の合意（了解を得ておくこと）が前提であり、関係者への説明や報告なしに無断でこれを行うことは、契約違反のみならず建築士法違反をはじめとする違法行為に繋がる可能性があるため、当該説明責任に係る部分については、これを曖昧にすることのないように十分な注意が必要である。

なお、第三者監理による場合など、設計者が監理業務に関与していないケースで、施工時にこうした軽微な変更を委託者や監理者が行なった場合、四会連合協定版設計・監理契約約款では、設計者はその結果につき異議を唱えることは出来ない旨の規定や設計変更時の著作権の扱いに関する規定がある。

次に②の場合は、設計変更による設計者、監理者の業務量や施工側の工事費等の変動（増減）に伴い、一般的には設計・監理業務委託契約と工事請負契約の2つの契約内容が変わると考えられることから、受託者は委託者に対し十分な説明責任を果たし、あらためてそれぞれの変更契約を締結するなどの必要がある。

また、当該変更による確認申請などの変更の手続きや著作権に関する処理等も必要となる場合がある。設計者、監理者や施工者が一方的に当該設計変更を行ったことに起因して委託者に損害（工期の遅れや減額変更による財産価値の毀損など）が発生すれば、設計者、監理者、施工者への不法行為等を理由とする損害賠償請求が行われる可能性も

ある。

なお、双方合意のもとに行った設計変更起因して瑕疵などの不具合が発生した場合には、変更契約に免責等の特約がなければ契約の当事者である設計・監理者や施工者は、従前の契約と同様な債務不履行、瑕疵担保責任を負うことになると考えられる。

このような設計変更の権限と責任については建築士法第 19 条の規定(下記)がある点にも注意が必要である。また、上記のごとく工事着工後の設計変更では、確認申請書等の内容変更に伴う「法的処分(取りやめ、計画変更、軽微な変更がある)」がある。こうした申請等を行なう義務自体は建築主にあるが、これについて必要な説明を行うのは通常は専門家である設計者の義務であり、これについても説明義務の履行は欠かせない。

<建築士法第 19 条：設計の変更の規定>

「一級建築士、二級建築士又は木造建築士は、他の一級建築士、二級建築士又は木造建築士の設計した設計図書の一部を変更しようとするときは、当該一級建築士、二級建築士又は木造建築士の承諾を求めなければならない。ただし、承諾を求めることのできない事由があるとき、又は承諾が得られなかったときは、自己の責任において、その設計図書の一部を変更することができる。」とする規定である。

4. 建築設計者の説明責任・説明義務等に関する紛争事例

以下には、調査研究部会で収集した建築設計者の説明責任・説明義務に関する紛争事例などを紹介する。なお、掲載事例については、個人情報保護などの観点から、基本的に収集事例を若干デフォルメして掲載している。

事例 1 搬入寸法の制限の説明不足

原告(施主)は、被告(設計)に対し、戸建て建物の設計を依頼した。その際、原告は、寝室のベッドに外国製の大きめのマットレスを入れたいという希望を出し、それに応じて、被告は、当該マットレスを据え付ける大きさの寝台を設計した。建物は設計どおりに施工されたものの、原告が当該マットレスを搬入しようとしたところ、寝室のドアが標準サイズであったため寝室内にマットレスを搬入することができなかった。原告は、上記のドアが当該マットレスを搬入できる程度の大きさが無いことについて説明すべきであったのに、これを怠ったとして、ドアの改修工事費の賠償を求めた。

事例 2 既存建築物の違法状態の説明不足

原告(施主)は、被告(設計)との間で建物の増築に係る設計契約を締結した。原告は、上記の設計契約を締結する以前に既存建物の改築を行っており、それにより既存建物には複数の建築基準法違反が生じていたが、そのことを被告には告げておらず、設計契約上も既存建物の違法を是正することは想定されていなかった。被告は、増築部分の設計に着手した後に既存建物に違法があることを知ったが、違法の具体的内容が判

然としなかったことから、増築部分の設計につき単体で確認を得られないか特定行政庁と折衝を重ねていたが、その分増築計画は遅延し、設計費用も増加してしまった。

原告は、被告において、既存建物に違法があることを知ったのであるから、増築部分に係る設計につき確認を得るためには多大な時間と労力、費用が掛かる旨を説明すべきであって、その説明を受けていれば早期に増築計画を中止していたなどとして、被告に対し、支払った設計費用相当額の賠償を求めている。

事例3 雨水排水管の設置位置の説明不足

原告(施主)は、被告(設計)との間で賃貸マンションの建築に係る設計監理契約を締結した。施工会社が工事に着工した後、被告は、施工会社から地中に埋設する雨水排水管が公設管とぶつかってしまうため当初の設計どおりには施工できないとの指摘を受けたため、配管の埋設位置の変更を指示したが、そのことにつき原告から明示の了解を得ておらず、建築確認の変更申請も行わなかった。

マンションの竣工後、大雨により敷地が水浸しになったため、原告が雨水の排水管の状況を調査したところ、当初の設計と異なる位置に雨水排水管が配管されていること、排水管の傾斜が十分にとれておらず、そのために排水機能が低下して敷地が水没したことが明らかになった。原告は、上記の設計変更について被告から説明されておらず、仮に説明がされていればそのような設計変更は承諾しなかったとして、上記配管の改修費用相当額の賠償を求めている。

事例4 防音効果についての説明不足

被告(注文者)は、自己の所有する3階建ての集合住宅を賃貸していたが、同建物の1階を音楽スタジオに改装して貸し出すという計画を立て、原告(設計)に対し防音室の設計を委任し、その後、施工会社により原告の設計通りの(被告も承認している。)リフォーム工事が行われた。なお、同建物は、交通量の多い国道沿いに建築されていたが、2階、3階には賃借人が現に居住していた。

上記の音楽スタジオが使用されるようになってから、上階に居住していた賃借人の一部からドラムやギターの音がうるさいという苦情が寄せられ、そのため、原告は迷惑料として上階住人を含む賃借人全員の賃料を一律〇万円減額した。

原告は、被告に対し、未払の設計料の支払を求める訴えを提起したが、被告は、防音効果が十分得られるとの原告の説明は虚偽であったことになるから設計料を支払う義務などないと主張して原告の請求を拒むとともに、原告の虚偽説明により賃料の値下げを余儀なくされたとして賃料減額分相当額の賠償を求める反訴を提起した。

事例5 駐車できる車の寸法等の説明不足

RC地下1階地上2階、代金〇〇〇〇円の二世帯住宅における地下駐車場の設計の事案(設計施工なので設計料の設定はない)。

施主は、設計開始時に、車長 5 メートルの自動車を 2 台、車長 4 メートルの自動車を 1 台、保有していた。設計者は、施主が保有していた自動車が収容できるように地下駐車場を設計したが、設計図を示しての打合せの際に、自動車の車長について説明をせず、また、施主に対して買換予定の有無の確認をしなかった。実際には、施主は設計開始後、着工前に車長 4 メートルの自動車を売却し、車長 5 メートルの自動車の保有を希望していた。設計者が打合せの際に駐車場に駐車できる自動車の車長を説明したり、施主に対して買換予定の有無を確認していれば、施主の希望を着工前に把握することはできた事案だった。

- ①設計者は、打合せの際に、駐車できる自動車の車長を説明すべき義務があったか。
- ②設計者は、自動車の買換予定の有無を確認すべき義務があったか。

事例 6 給湯器の選定についての説明不足

設計者は、パンフレットに基づき、3 人家族の施主宅の給湯器について 350 リットルタイプで設計したが、施主に対し、180 リットルタイプ及び 460 リットルタイプを提案しなかった。実際には、浴槽の大きさが 350 リットルであり、かつ、施主が夜間電力による給湯に固執したため、湯切れが頻発した。施主に対してもう 1 ランク上 (460 リットルタイプ) を提案していれば、湯切れを防ぐことはできた事案だった。

設計者は、施主に対し、460 リットルタイプの給湯器を選択肢として提示すべき義務があったか。

事例 7 収納家具の寸法不足

RC 地下 1 階地上 2 階、代金〇〇〇〇円の二世帯住宅におけるオーディオ収納家具の寸法の事案。設計者は、奥行 35 センチメートル程度の収納家具を設計し、寸法を明示した設計図書を契約書に添付したが、施主に対し、保有するオーディオ機器の具体的な寸法や機種の確認をせず、また、収納家具の寸法について具体的な説明をしなかった。実際には、施主が保有していた DVD プレーヤーは奥行き 40 センチメートル程度であり、家具に収納できなかった。施主に対して、機種や寸法を確認したり、寸法の説明をしていれば、施主が保有している機器に合わせた家具を設計することはできた事案であった。

設計者は、施主に対し、機器の寸法や機種を確認すべき義務があったか。

事例 8 見積り金額（予算との不整合）の説明不足

木造 2 階建て住宅の建築予算の事案。設計者は、施主との打合せを経て、約〇〇〇〇万円円の建築費の概算見積書を提示した。その後、設計者は、施主との間で、〇〇万円 (設計〇〇万円、監理〇〇万円) の設計監理契約を締結した。その後も打合せを重ねたが、その間、設計者は、建築費用は施工業者に見積もりを取らせないと分からないとして、建築予算総額について説明しなかった。設計者は、設計の概要が固まった

時点で複数の施工業者に見積を求めたところ、当初予算を 600 万円超過する〇〇〇〇万円程度の見積書が提示された。施主から予算内に収めるように求められた設計者は VE を試みたが、結果的には CD しかできず、レベルの低下に不満を持った施主は設計監理契約を解除した。施主の希望を容れれば予算超過になることについて、設計者が、施工業者による見積の前に説明していれば、施主は、もっと早い段階で、契約を解除して別の設計者を探すなどの対応は取れた事案だった。

設計者は、希望予算からの見積額の増加について、施工業者からの見積前が出される前に、説明すべき義務があったか。

事例 9 塗装下地の状態の説明不足

(本事例は塗装業者の塗装作業に関するもので、設計説明責任の事案ではない。)

塗装業者が契約に基づき施主宅の塗装を実施した後で、既存塗装の状態が悪く、施工後に既存塗装が躯体から浮いていること判明した事案。施工業者は外壁の塗装工事を請け負う前に、外壁の状態を調査して適切な塗装方法を説明すべきであったと判断された(具体的な調査方法は工事内容、建物の状況及び報酬の有無による)。

事例 10 リフォーム工事の設計内容の説明不足

(マンションの内装工事の設計施工の事案)

建築士事務所が設計施工を受注した事案。新設する壁面収納と面一にするためコンクリート壁を 5センチメートル程度ふかす図面を作成し、交付したものの、施主の希望は壁をふかさないことであったことが判明した事案。図面を交付しているので合意違反の瑕疵とはいえないが、①他の図面に内容が矛盾する記載があること、②室内空間が狭くなる不利益があること、③実際の施工内容と比較して受注代金がかかなり高額であったこと(約 135 平方メートルのマンションのリフォームに〇〇〇〇万円程度)から、希望の有無を個別に確認すべき説明義務に違反するとした。

同じ事案で、家具の寸法が施主の希望と異なることが判明した事案で、設計図上で寸法を読み取ることも不可能ではないので合意違反の瑕疵とはいえないが、寸法を明示した図面を交付〇〇万円程度の和解案を提示した。

事例 11 厨房の床仕様の説明不足

(キッチンの床の事案)

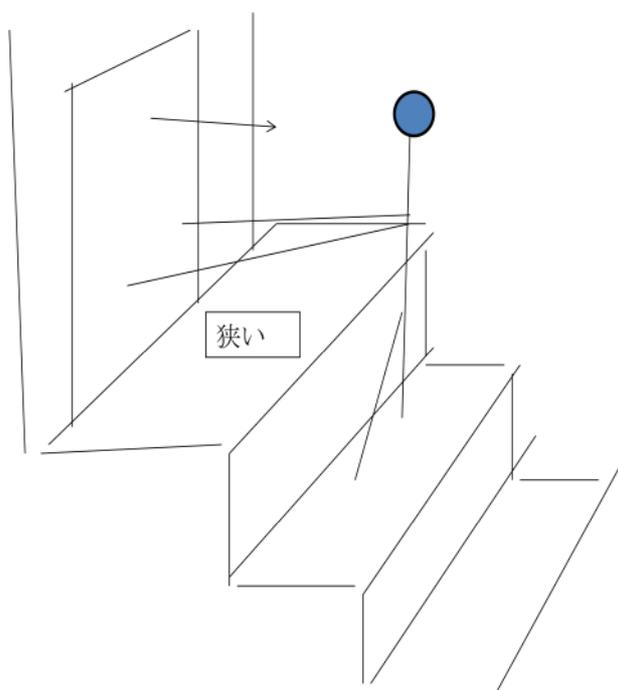
内装工事について、設計者はドライシステムの厨房を採用したが、施主の希望はウエットシステムの床であった事案。①施主は設計段階においてウエットシステムの床の利用を希望を告げておらず、合意の内容がウエットシステムとはいなかったこと、②法的にドライシステムの使用が制限されていないこと、③菌の繁殖防止の観点からはドライシステムの仕様がむしろ推奨されていることから、設計に瑕疵はないとしつつ、「本件工事においては設計段階で互いの話し合いが不足していたとしか考えら

れないが、その原因は双方にある」として、説明義務違反を和解金額の加算要素にした。

事例 12 扉の開閉状態についての説明不足

(ドアの開き勝手の事案)

階段を登ったところ(別添の通り)が狭いうえ、ドアを階段側を開くタイプのものを選択したため、ドアを開けるためには階段を一段下りなければならなくなったことに対して、施主が不服を述べた事案。



①設計図上はドアが階段側を開くこと及び階段を上ったところの寸法の記載があり、その旨が記載された設計図に施主がOKと言っていること、②階段の寸法を広げるとは構造的に困難であることから、瑕疵であるとは言えないとした。しかし、設計者は扉を開くためには階段を一段下りが必要が生じることを説明した上で、開き方を変えるとか、引き戸にするとかの選択肢を提示すべきだったとして、設計者には説明義務違反があるとして、請求額の半額程度の和解案を提示して和解した。

事例 13 施工瑕疵と設計・監理責任の事例

責任論の中心的テーマからみると「それる」かも知れないが、検討の視野の中に入れる必要があると考える問題を提起する。原告(小規模設計事務)は、被告建築主(大地主)より自己の大規模住宅の設計工事監理業務を受託した。建築工事はほぼ完成した(使用可能な)段階になって突然原告(設計監理者)を解雇し門内に立ち入ることを拒絶するようになった。原告2(小規模建設会社)は本件

建築物の施工等を依頼され、ほぼ完了の段階にきたので工事等代金を請求したが未完成を理由に代金の相当部分を未払いのままである。追加発注を継続する態度を示しながら支払いを引き延ばしている。被告はいずれも「工事瑕疵」「注文との相違」を理由に反訴)

【検討課題】

法令違反の取扱：当該住宅には多数の法理違反があり建築主は完了検査の義務を回避している。結果として以下の現象が発生している。主要構造部の仕様違反。増築のため「その他の構造」ではない（防火性の不足）内装制限違反。工事途中で建築主の指示で内装制限違反（防火避難安全性不足 開口不足 建築確認済みの段階から存在（避難安全性不足） 消防活動確保のための空地不足。建築主の指示による問題。当事者それぞれの責任はどのようなものか 建築主の責任は、私見：工事請負業者（原告2）の責任は重大。

建築主も大きな責任を負うべきではないか。設計工事監理者の責任は、軽いのではないか。（問題提起 争点の中に違法行為を含む訴訟の処理において、違法行為者の「法的利益」を保護するのは不合理ではないか。（泥棒の稼ぎの配分に裁判制度を利用するのに似ている。

事例 14 基礎土台のアンカーボルト加工について他の説明不足

（日経ホームビルダー2014年11月号の記事紹介事例）

建て主のAさんは、木造戸建て住宅を建設中。自邸ができていく様子を見るのが楽しみで、毎日のように現場へ通っていた。基礎が終わり、土台の工事が始まったある日、何気なく現場を見ていたときのこと。土台のアンカーボルトの脇に、もう一つ穴が開いているのを発見。驚いて土台をくまなく調べたところ、他にも穴の周囲の木材が欠けている箇所や、小さな亀裂が走っている部分が見つかった。住宅の強度が落ちるのではないかと不安になったAさんは、工事を担当する住宅会社B社に対し、「傷を付けた木材を新しい材料と交換してほしい」と願い出た。しかし、B社の営業マンは「この程度であれば、強度には関係ない。交換はできない」と言い、聞き入れてくれない。心配で仕方がないAさんは、B社の対応に不満を募らせ、「こんな会社は信用できない。これまで支払った代金を返してほしい」と要求した。これに対してB社からの返答は「中間金は返却するが、手付金は返却しない」というもの。納得のいかないAさんは、無料相談サイト「住宅の悩みとトラブル無料相談室」に相談した。

間違えないように注意して施工すべきなのは当然だが、実際には、土台の穴開けミスを完全になくすことは難しい。また、土台の裏面からドリルで穴を開ける際に、表面側の木材が欠けたり、亀裂が入ったりしてしまうこともある。NPO法人住環境健康情報ネットワーク（愛知県一宮市）理事長で、同サイトを運営する中井義也さんは「少々の穴や軽微な亀裂なら、強度上の影響はごくわずか。許容範囲内であることが

多い」と話す。一方で例えば、土台を分断したり、継ぎ手を損傷してしまったりした場合は、木材を交換する、補強するなどの対策が必要になる。ただ、素人の建て主にとっては、どこまでが大丈夫なのか、判断が付きにくい。Aさんのように、ただごとではないと感じるケースも少なくない。「まず、建て主から指摘される前に現況を示す。そのうえで、このままで問題ないのか、あるいは対策を予定しているのかを説明しておきたい」と中井さんはアドバイスする。トラブルに発展するのを予防するポイントだ。

4. 参考コメント

以下には、部会の際に提示のあった部会メンバーによるコメント、メモ等を原文のまま掲載している。当該内容については部会の議論を経ており、当該内容に関連する記述は本報告の本文中に含まれている。

(1) 説明責任と説明義務（松本光平委員）

【検討の準備】

「説明責任」の概要

* * 1) - 1 wikipedia.org による/説明責任

* 1) - 1 医療・福祉におけるアカウントビリティ（〔編集〕）

医療・福祉における説明責任とは、患者やサービス利用者に対する必要な情報の開示、十分な説明はもちろんのこと 受け手がそれを理解・納得した上で内容に合意または拒否する自主性までを含む。 医療の場面ではインフォームド・コンセント と呼ばれることが多い。1990年代後半から社会福祉基礎構造改革のもと、福祉サービスが事業者による措置から利用者の自己決定によって契約を結ぶ形式に転換した。これにより、福祉サービス事業者は利用者から選択される立場へと変化し、行政に対する自らの行動の報告、利用者に対する説明応対など、双方でのアカウントビリティが不可欠となった。医療現場においても、医療従事者等が患者に対し治療や臨床試験・治験の内容について説明をする義務があるが、単に説明責任を果たすのみならず、説明を受けた患者側が十分に理解した上で合意するか否かを決定する権利までを重要視する。

* 1) - 2 説明義務

弁護士、税理士、医師などの専門家が業務を受任するにあたって、その内容について顧客等に十分に説明する責任（説明義務）も、日本においても2000年前後以降から重要性を増しており、これに違反した（説明義務違反）として損害賠償の支払いを命じる判例が急増している。

2) -1

検討課題の範囲の絞り方によるが、ウェブの説明は、その「範囲」「方法」等が曖昧ではなかろうか。たとえば、説明の「タイミング」等は考慮しなくとも十分とするこ

とができるか（例「心ここにあらざれば」）

2)-2 法令の規定の「説明」の場合

重要事項の説明は、設計者にとって不可欠。しかし、「行政」の立場を説明し切ることがができるか。

2)-2-1 【説明の場】の特徴 前提：情報偏在、コミュニケーション不完全

言語の相互理解には超えられない限界あり。

2)-3 説明内容の標準化、階層構造化の有効性(結論案)

必要最低限の内容：法律の条文までの説明。政令、省令以下は不要か
形式的に完備していれば、理解内容を実質的には問題にしない。

抽象性の階層構造：法律の分野以外でも必要ではないか。未完-

(2) 説明責任が発生しやすい要因（櫻井一弥委員）

「設計者の説明責任」 問題が起こりそうな事例・・・設計内容の特性から

○三次元空間の大きさ

建築的なトレーニングを積んでいない一般人が、実物ができる前の図面などで最も想像できないのが三次元的な立体感だと考えられる。経験のある設計者であっても完全に想像して把握することは困難なもの。

<想定されるクレームの例>

- ・ 思っていたより小さい、圧迫感がある、など
- ・ 思っていたより段差がきつい、など

<紛争予防のために>

設計内容に近い別の実空間を体験してもらう
模型で丁寧に説明する など

○色の問題

建築の各種スペックの中で、最も感覚的な部分であるため、設計者とクライアントの間での相互認証が図りにくいと考えられる。また、サンプルで事前に確認しても、面積効果の影響を受けてサンプルとは異なった色味に感じられることがある。

<想定されるクレームの例>

- ・ 考えていた色と違う
- ・ 明るすぎる、暗すぎる、派手すぎる、など

<紛争予防のために>

できるだけ大きなサンプルを現場で合わせて見てもらう
面積効果などを事前に説明しておく など

○仕上げの問題

色と同様、仕上げの質感などは図面では全く伝わらない。CGでリアルに表現しても、それはあくまで二次元上に表された絵でしかない。

<想定されるクレームの例>

- ・ 思っていた質感と違う など

<紛争予防のために>

同じ仕上げの建物を見てもらう

大きめのサンプルを現場で合わせて見てもらう

左官仕上げなどの場合は、手作業によるばらつきがあることを説明しておく
など

(3)「設計者の説明責任」 問題が起こりそうな事例（櫻井一弥委員）

■ 建築材料・部材の特性から

○ コンクリートのひび割れ

基礎や躯体のコンクリートに、乾燥収縮や軽度の振動等によって微細なひび割れが入ることは比較的多い。しかし、一般の所有者や使用者からは、大きな問題であるかのように見られてしまう。

<想定されるクレームの例>

- ・ ひび割れは構造的な欠陥ではないのか、など
- ・ このまま崩れてしまうのではないか、など

<紛争予防のために>

コンクリートは収縮などによってひび割れが起こりやすいことや、ひび割れが発生しても構造的な問題にまで至ることは少ないことなどをあらかじめ説明しておく など

（特に開口部の入り隅部分など）

○ 鉄骨部材の振動

歩行による床の振動や、手すり部分の揺れなど、鉄の特性による小さな揺れが発生することは多い。しかし、一般の所有者や使用者からは、大きな問題であるかのように見られてしまう。

<想定されるクレームの例>

- ・ 揺れによって壊れてしまうのではないか、など

<紛争予防のために>

鉄骨部材の特性上揺れが発生しやすいことや、揺れても構造的な問題ではないことなどをあらかじめ説明しておく など

○ 追加工事による工事金額の増加、竣工時期の遅れ・・・> 施工者、監理者の責任か？

以上