

## 「建築の工事監理者、監理者の権限等」

2017 年 3 月 31 日

司法支援建築会議調査研究部会

### 1. はじめに

「権限」は、もともと公法上の職権の範囲、私法上の権能の範囲を指す法的背景を負った概念であり、本テーマにおける建築の「(資格者である工事監理者による) 工事監理」の業務上の権限、あるいは工事監理を含む「(契約上の監理者による) 監理」の業務上の権限等の考察については、それぞれ「公法」と「私法」とに分けて考えるべきであることから、本稿では、「工事監理」上の資格者の権限は建築士法（公法）上の職権、「監理者」の権限は主に契約（私法）上の権限についての考察を中心にとまとめている。なお、建築士法には「工事監理者」を主語とする規定は無いため、本稿では工事監理者について「(建築士法上の) 工事監理を行う者」という表現を用いる場合がある。

契約によって付加される権限は、工事監理を含む監理業務委託契約の場合には、先ず監理者＝工事監理者であれば、約款（特約を含む）上の監理者の権限は工事監理者にもおよび、監理者≠工事監理者の場合には、監理者の権限とは別に約定があれば工事監理者に当該契約上の権限が付加され、工事監理のみの業務委託契約の場合には、当該契約上の工事監理者の権限の特約があれば、当該権限が工事監理者に付与されることになる。

その場合、有効な契約であれば民事上の任意規定にあつては当然ながら個別具体の契約権限は民法の規定に優先して認められるが、工事監理の公法上の権限はこれらの契約（私法上の）権限とは別に建築士法に強行的に規定されている（後述）ことから、当該権限は契約にはよらず、工事監理者に付与されているものとなるので、工事監理者の権限については、公法と私法でそれぞれ行政処分と契約違反（債務不履行）などに際しての判断基準が分かれることになる。例えば契約上の特約等に沿った業務の履行によって公法上の違反となる可能性はあるが契約上では違反はない、などの如く個別の取り扱い（判断）となるという意味である。

なお、本稿では特に「工事監理者の公法上の権限」という場合について、基本的に「権限・責任一致の原則」を敷衍した権限≒義務・責任という考え方を採っており、工事監理者の権限と工事監理者の負う義務・責任の対称性を前提に論考を進めている。

### 2. 建築の工事監理者・監理者の権限についての考察（各委員）

#### 2. 1（後藤伸一／調査研究部会長、一級建築士事務所ゴウ総合計画(株)）

##### （1）工事監理者の権限について

##### 1) 工事監理者の権限とは

建築士法(昭和 25 年 5 月 24 日法律第 202 号)に規定する工事監理は、設計図書の通りにできているか、いないかという工事（の各段階の結果）と設計図書との照合・確認のみを

指す建築士法第2条第8項、建築士法第3条関連に規定する（一定の建築物における）建築士の独占業務である。

従って、建築士法における工事監理を行う者である「工事監理者」（「工事監理者」の定義は建築士法ではなく建築基準法第2条第11号にある）の権限については、一義的な解釈として、一定の建築物における工事と設計図書の照合・確認をする法的な義務との対称性から「工事と設計図書との照合・確認」の権限を有すると考えられる。但し、この権限については実際の業務においては「工事監理者」以外に行うことができない、という実質的な「排他性」までは有していないと考えられる。すなわち、「照合・確認」の行為自体は言ってみれば誰でも行うことができ、実際に工事監理業務においては補助者が設計図書との照合・確認を行い、工事施工者も「施工管理」の立場からこれを行っていることから明らかである。

なお、権限⇄義務・責任という両者の一致、対称性の考え方については、一般論としては例外（例えば片務契約など）もあり、より幅広い議論が必要であると考えられるが、建築の工事監理については、上記のごとく公法上は契約に左右されずこれを行う者には照合・確認等の一定の義務・責任を課せられていることを鑑みれば、工事監理者は建築士法による工事監理の法的な義務・責任の範囲内でほぼ同じ内容の権限を有する（権限と義務・責任の間に対称性がある）と考えてよいのではないかと。

もちろん工事監理者が個別具体の業務委託契約によって、契約上のさまざまな権限を付与された場合には、上述のごとく当該契約による付加権限を有することになり、当該権限の行使等に際しては、履行に伴う契約（私法上の）責任を負うことになる。

工事監理は、設計と同様に委託者との業務委託契約によって行う。しかしながら工事監理が公法上の（強行）規定であることから、委託者との間で締結した業務委託契約内容（契約自由の原則によりどのような内容の契約でも締結できる）を忠実に履行して契約責任を果たしていても、工事監理において不適切な履行（例えば法令違反、範囲・対象・方法等につき何らかの懈怠や後述の合理性に悖る照合・確認行為など）があったと認められると、前述のごとく契約上の債務を履行していても法令違反により工事監理者として行政処分の対象となる可能性がある（公法と私法で判断基準が分かれる）点に注意が必要である。

さらに建築士法では、設計図書の通りに出来ていない場合の処理・措置に係る工事監理を行う者の業務の規定及び工事監理が終了した場合の建築主への報告義務が定められている。当該内容は具体的にいうと、設計図書の通りに出来ていない場合の施工者へのその旨の指摘、及び設計図書の通りに施工するように求めるという施工者への是正指示、施工者が当該指示に従わない場合の建築主への報告（建築士法第18条第3項）、工事監理を終了した時点での建築主に対する報告義務（同法第20条第3項；表示行為の規定）であり、これらは確認申請時等に工事監理者として届けられた者が負う法的な義務であると同時に法的な根拠を持った工事監理者の「権限」ともなる。

従ってこうした権限の行使を怠った場合、あるいは仮に契約上で当該権限の行使が制限されている場合には、権限を行使しないことによる契約上の違反はないが、公法上の違反となるケースが生じる可能性がある。

つまり、以下の①～⑤に示すように、建築士法上の工事監理を行う者の義務を権限に置き換えた場合、契約上に規定がなくても個別具体の工事において「工事監理者として届けられた者」である以上、当該権限は個別の業務における工事監理者の権限として業務委託

契約の内容如何にかかわらず認められ、履行責任を伴うものであると考えられる。同時に業務委託契約上に権限の行使について条件・制限・免責等の規定があっても、上述のごとく当該行使等によって結果的に工事監理不履行・不十分と認められた場合には、契約責任を果たしていたとしても公法上の行政処分の対象となる可能性がある。

#### 〈工事監理を行う者の権限の具体的内容〉

- ①設計図書との照合・確認の権限
- ②設計図書の通りに行われていない施工についてのその旨の指摘権限
- ③上記②の場合の設計図書の通りとする是正の指示権限
- ④上記③に施工者が従わなかった場合の建築主へのその旨を報告する権限
- ⑤工事監理終了時の委託者（建築主）への報告権限

以上が建築士法を根拠とする工事監理者の義務、すなわち同時に権限となると考えられる。従って工事監理者が契約に基づく「善管注意義務」を負う（大森文彦氏：「新建築家の法律学入門」大成出版 101 頁）とされる場合、これらの権限（工事監理上の権限）はすべて業務委託契約における善管注意義務を果たすべき範囲内にあると考えられる。

このように工事監理は契約によらない公法上の義務であると同時に、工事監理業務委託契約によってもその履行義務、契約上の義務を負うことになるが、当該契約によって付与される権限のうち、建築士法上の義務との対称性による工事監理者の権限は契約によらず、すなわち契約によって保証される権限ではなく、専ら公法上の（強行的な）義務との対称性によってもたらされる（法的根拠により付与される）権限であると考えられる。

## 2) 工事監理者の権限の行使について

次により具体的な工事監理者の権限の行使の内容（業務の内容）の理解については、先ず工事監理者が実務として行う照合・確認の方法等に焦点を当てて当該内容をみていきたい。

### 〈1〉工事と設計図書の非対称性

建築士法では、工事監理の照合・確認の対象・範囲については「(工事監理の対象となる) 工事と(当該工事に係る) 設計図書のみとする」という包括的な規定(対象、範囲の指定)があるが、建築工事において実際に行う具体的な工事監理の対象、範囲、方法については当該規定以外に一切の定めはない。特にどのように照合確認を行うのか、という方法については全く規定されていない。

すなわち、何を、どこまで、どのような方法で設計図書と照合しながら確認を行えばよいのかという具体的な規定はないが、「工事(の内容)＝設計図書(の内容)」を前提として、工事の各段階において、設計図書との照合によってその「同一性」を確認するという工事監理の前提となる法の考え方については、当然ながら工事監理は個別具体の設計図書に基づく個別具体の工事を対象としていることから、「個別の対象工事の内容＝個別の設計図書の内容」という前提が含まれる。

しかしながら、実際はこの前提には法的な問題というよりも、むしろ工学技術を基盤とする建築工事に特有なさまざまな技術体系や選択肢（から目的に至るプロセスを選択する作業や権限）等に起因する複数の止場の可能性が存在する（必然的な曖昧さが残ってしま

う) という宿命的な課題が内包されている。

つまり、建築の設計作業や設計内容は、当該内容の実現に際して、どうしてもある種の選択肢を含まざるを得ない、すなわち一定の解釈やその積み上げ、留保（曖昧さ）を含むことで、また、工事の内容も同様に、すなわち施工者は自らの経験や知見に基づく施工に関する一定の意思を持っており、設計図書をこうした尺度で評価し解釈して様々なプロセスを選択することによって、ともに不確定要素を抱えざるを得ないことから、設計図書の内容と工事の内容は時に非対称となる。従ってこうしたプロセスが内在する宿命的な要因等を省略して、そのまま法的な前提である「個別の設計図書の内容＝個別の対象工事の内容」から議論を始めること自体には、ある種の困難が伴うことになると考えられる。

すなわち、建築工事は、請負契約に基づき、あくまで解釈や留保を乗り越えて契約の目的物として一個の具体の形象を作り上げる作業であるが、本来的にその過程で工事と設計図書との関係は「工事の内容≠設計図書の内容」とならざるを得ない部分を含むことから、設計図書と工事の非対称性が露呈する場合がある。法の考え方の基本が「工事＝設計図書」であるとすれば、法的前提（「工事＝設計図書」）と現実（工事の内容≠設計図書の内容）との間にある種の乖離・矛盾が生じてしまうことになる。

従って設計図書との同一性の確認行為である工事監理も実際には承認した（さまざまな選択を終えて結果として設計図書との同一性を確認した）施工図を用いて行われることが一般である。そして設計図書との同一性を確認する際の「同一性」は、あくまで諸解釈の錯綜、総合化としての同一性とならざるを得ない。ここに工事監理者や施工者の判断が働く余地が生ずるのであって、「照合・確認」あるいは「同一性の確認」は、必ずしも照合の対象である設計図書をなぞるような完全な対称性を前提とした確認（合致）とはならない（法的前提との矛盾が生ずる）点には注意が必要である。

建築工事では一般に竣工図と称して、工事の終了後に工事施工の結果の通りに設計図書を修正する。この修正の内容には追加・変更の結果なども含まれるが、実際には設計図書を施工結果に伴って変更・修正する作業に他ならない。

## 〈2〉合理的方法による確認とは

建築士法上の「確認」は、「対象工事に応じた合理的方法による確認」（大森文彦東洋大学教授：前掲書「新建築家の法律学入門」98～100頁）で足りると考えられるが、実務上では建築の工事監理業務における「照合・確認」は

- ①設計図書（又は監理方針）に示す対象・範囲・方法で確認する
- ②設計図書（又は監理方針）に指定がない場合等には、対象・範囲・方法は工事監理者の裁量により決定されるが、これらは基本的に抽出により実施される。
- ③上記①、②の照合・確認を対象工事に応じて都度、立会確認（工事監理者が自ら立合っておこなう目視、計測、試験、機能検査などによる確認）と書類確認（工事監理者が工事施工者に対して施工管理記録や施工計画書、工事の様々な記録書類などの提出を求め、これらの閲覧による設計図書との照合・確認）を適宜選択、併用して行う。

という選択肢の中から、工事監理者の判断のもと、状況に応じて対象・範囲・方法の内容を特定して合理的な（客観的にも合理性が認められる）方法で行うことが

一般である。その際、よく参照される「告示 15 号の標準業務内容」や「工事監理ガイドライン」に示された対象、範囲、方法は強制(義務)ではなく、あくまで確認方法等の選択肢である。

合理的な確認の方法等の判断や選択は工事監理者の裁量で決まるが、「合理的方法による確認」の概念の提唱者である大森文彦東洋大学教授によれば、「選択した確認方法等が合理的方法であると認められるためには、(抽出された範囲・対象・方法につき)客観的にみて妥当性があり、工事の特性や工程の進捗等を踏まえた方法である必要があり、第三者に当該履行の方法や事実の客観性、妥当性を説明(妥当性の証明が可能)できなければならない。」とされている。

上記のごとく、建築士法上の「工事監理」における「合理的方法による確認」の考え方は、大森文彦東洋大学教授によって提唱され、当該考え方が「告示第 15 号の標準業務内容」や同告示に準拠した「工事監理ガイドライン」の策定にあたり全面的に取り入れられたもので、現在では広く工事監理の「照合・確認」に係る基本的な考え方として認められ、実務者や法律家の間には十分浸透している概念である。従って、未だ最高裁の判例によるものではないが、本稿においても実務実態を鑑み工事監理の「照合・確認」は、この「合理的方法による確認」を工事監理におけるすべての確認の前提としている。

### 3) 工事監理における確認の合理的方法について

工事監理者の行う立会確認・書類確認は、実際には膨大な項目数に及んでおり、建築物の規模や工種にもよるが、限られた工事監理体制・人員のもとですべての対象・範囲において全数実施するというわけにはいかない(物理的に不可能である)ことから、抽出方法・抽出率等を定めて行う「抽出による確認」が一般(合理的)である。抽出確認の場合、その抽出方法、抽出率(頻度数)の判断・採用等も工事監理者の裁量であるが、抽出率や確認方法は、前述のごとく本来は工事監理方針の説明(予め設計図書に指定がある場合はその内容)、又は工事監理方針の変更で表明された内容・方法に従って実施される。工事監理者による工事監理の照合・確認の方法次第では、その対応等に向けて施工者の定める請負金額にも影響することがある。

ここで注意が必要なのは、抽出から外れたその余の照合・確認については、仮に事後であっても、いつでも書類確認が出来る可能性を工事監理者自身が担保しておくことが肝心である、すなわち施工者が作成する(確認対象の)施工管理記録(検査結果などを含む)を工事監理者自らが保管しておく必要がある(保管しておくことが合理的である。)という点であろう。この担保がなければ、工事監理者は後述するトレーサビリティや破壊検査などの事後の確認・指示の根拠を失う可能性がある。

書類確認を行う範囲・対象については、本来的には工事監理の方針や工事請負契約の定め(施工者がどこまで書類を準備すればよいのかについての契約上の定め等)による。これは本来設計図書等に示される契約内容であり、アプライオリに全ての施工管理記録を準備する施工者の義務があるわけではないが、一般的には在来工法による木造戸建て住宅などの小規模の建築工事を除くと、ほぼすべての工種が対象となり、原則としてあらゆる施工管理記録(製品検査、施工時検査記録等)や搬入伝票(写しを含む)などの施工現場での記録保管が必要となる。

つまり、工事監理者による書類確認自体も抽出確認が一般(合理的)であるが、施工者

の用意する施工管理記録は指定された工事項目あるいは主要な工事（この工事項目の特定は本来設計図書の記載によるが、実態上は設計図書の完成度によってばらつきがある。）について、極力施工者が作成する範囲内で全数に近く工事監理者はそれを手元に置いておく、あるいは施工者の手元にあることを確認しておく必要がある。

その理由は、抽出した工事範囲・部分の書類のみのバックアップでは、さまざまなトレーサビリティの担保が困難となる、あるいは抽出の妥当性(合理性)自体を工事監理者が証明・検証できない可能性があると考えられることによる。従って施工者が施工管理上保持する施工管理記録の内容と同程度の資料を工事監理者は保持、又は当該資料の存在を確認しておき、いつでも照合・確認がトレースできる状態にして、その中から工事監理者が合理的と考える方法で照合・確認対象を抽出する（方法に合理性がある）と考えるべきである。これらの資料については、工事監理者は少なくとも施工者の瑕疵担保期間内は保管しておく必要があると考えられる。

日本における工事監理の実務では、こうした方法による業務が日常的に履行されており、建築生産の実態からみても、一般的には工事監理者の標準的な業務量の範囲内で履行は可能であり、特に違和感はないと考えられる。但し、実際には当該実務における業務の精度や保存等の程度については、施工者の力量等に左右される場合がある。

#### 4) 施工瑕疵と工事監理の権限について

発生した施工瑕疵の原因については、施工者責任によるもの、あるいは「事前の工事監理」（大森文彦氏による概念提示で、工事監理に先立つ施工図や施工計画書の承認等の行為を指す。前掲書「新建築家の法律学入門」104頁）における錯誤等の看過、工事監理者の不適切な指示、設計変更に伴うもの、建築主の指示によるものなどさまざまな要因が考えられ、実際の原因の特定は当該瑕疵にかかるすべての資料がそろわなければ判断は困難である場合が一般である。また、建築主による工事監理者の不法行為を原因とする瑕疵による損害発生の主張では、建築主側に当該立証責任（具体的には契約書、提出された施工管理記録、工事監理記録、承認された施工計画書、施工図等の保管、提示等）がある。

施工者によるさまざまな施工管理記録の中には、工事監理者が抽出確認したものと抽出範囲から外れた記録等が混在するが、いずれにしても前述のごとく工事監理者の手元に抽出した部分以外の施工管理記録の写しがない場合や、存在の確認ができていない場合には、工事監理者として合理的方法で確認したことにならない、すなわち抽出率や確認範囲の判断根拠が不十分と判断される可能性がある。

つまり、抽出率、範囲、確認方法等は、本来は設計図書の指定、工事監理方針の説明（変更を含む）の範囲で行うが、設計図書との照合・確認の対象、範囲、方法において工事監理者の裁量による抽出の判断が含まれる以上、書類確認(の担保率)は基本的には施工者が作成した範囲内で、施工記録の抽出確認以外の施工部分についても当該写しを提出させ閲覧できる状態にしておく必要がある。工事監理者が手元に置くべき（施工者が提出した）施工管理記録が不足している場合には、工事監理者には当該工事における照合・確認の権限を自ら放棄したと認められる可能性があり、少なくとも不備とした（手元に置いていない、あるいは提出を求めている）合理的な理由の説明が必要であろう。

抽出した部分以外の部分で施工瑕疵が発生した場合、当該瑕疵発生の責任は個別具体的契約内容にもよるが、当該部分の施工管理記録等において特段の問題がない場合、あるいは

は施工者の施工管理業務上で不適切な施工の看過の事実がある場合、同じく施工者による虚偽の記載等がある場合などを含め、当該瑕疵担保責任は基本的には工事請負契約における瑕疵担保責任（無過失責任）の観点からあくまで施工者にあり、当初のルールの通り工事監理者が合理的な抽出率や確認方法等で照合・確認していれば、看過した責任は問われるものではないと考えられる。（前掲書；「新建築家の法律学入門」104頁参照）

しかしながら、実際に法律家の見解の中には、設計図書との照合・確認の義務を負う専門資格者である工事監理者は、施工瑕疵の原因を看過した（不適切な照合・確認による）責任自体を負うべきであるから、民事における施工瑕疵による損害の発生についての工事監理者の責任は、施工者と同等（双方に損害金額の全額を請求できる）と解釈すべきという考え方もある。一方で、工事監理を含む監理業務委託契約では、報酬とのバランスを考慮して損害賠償額の上限を定めるという受託者側の動きもあることから、一般的には施工瑕疵の責任を巡る法的な判断の根拠は定め難いという実態があることを前提に、工事監理者は自らの合理的な抽出等の判断にかかわらず、常に施工管理記録の扱いを十分慎重にしなければならないと思われる。

#### 5) 照合・確認に必要な確認書類と合理的確認の履行の証明

一般に工事監理者の合理的確認の履行の証明については、主に以下の書類（と記載内容）がその対象となる。

- ①契約内容となっている設計図書の内容（作成は設計者）
- ②承認された施工図・施工計画書（作成は施工者。承認は工事監理者が一般で、この施工図の検討・承認行為は、設計図書との同一性の確認行為であることから「事前の工事監理」（前掲書104頁）という場合がある。）
- ③施工管理記録（作成は施工者）
- ④同上記録写真・映像等（作成は施工者。但し工事監理者が工事の進捗を記録し、検査立会など自らの業務の履行を証明するために立会して作成・保管等する場合がある。）
- ⑤工事監理記録（作成は工事監理者。検査記録、施工計画書や施工図の承認を含む。工事監理日誌や週報、月報など。重点監理においても作成する。最終的に工事監理終了時点で、建築主（等）に工事監理報告書を提出する法的な義務がある。）

紛争などの際には、これらの書類等により工事監理が合理的方法等で行われていたか否かが判断されることになる。

工事監理者については、公法上の責任、契約責任（対象は契約当事者である建築士事務所開設者）、さらに不法行為責任（対象は業務委託契約の当事者である受託者及び当該組織に属する等の個々の工事監理業務担当者を含む）を問われた場合、契約による常駐監理、重点監理等の監理業務形態によらず、権限、責任は契約の定めによるが、公法上の義務は業務形態によらず同じであり、いずれも工事監理者がどのように工事監理を実施していたのかが必ず明らかにされる必要がある。

結局のところ工事監理者の権限と、どのように合理的な確認方法等による工事監理を実施していたかどうかは表裏一体であり、個別具体の工事監理における工事監理者の権限の行使は、工事監理者が自ら合理的確認方法等による工事監理の履行実践し、それを証明することでしか為しえないことになる。従って工事監理者の権限外の事項とは、当該合理的

確認方法等から外れた(含まれない)部分を包括的に指すと考えられる。

## 6) 設計図書の内容が不適切である(と判断された)場合の工事監理者の権限

前述のごとく、法の考え方に拘わらず実態上、設計図書自体は建築物(法的には契約の目的物)の完成形の包括的な表現であり、その仕事の完成に向けた包括的な道筋等を示したものに過ぎない。二次元情報である設計図書に含まれる情報の精度や情報量は、個別性(設計図書の完成度等)もあるが、建築物(三次元)の工事(生産)に必要な精度・情報量と比較するとはるかに少ないことが一般である。従って設計図書と工事の関係においては、必ずしも設計図書の内容=対象工事の内容とならない非対称の場合があり、また設計意図・内容に照らして現在の技術水準からみても技術的な不適切さ(錯誤・誤謬等)を含む可能性もある。

これはすでに見てきたように工学技術を基盤とする建築工事の特性としてさまざまな技術体系や解決・完成に至る複数の方法の選択権等に起因する必然的な曖昧さ(裁量的行為)が残ってしまうことにも起因している。

建築士法に規定する工事監理については、明らかに内容が不適切である(瑕疵ある)設計の場合、工事監理者がその設計図書の通りに確認して終わりとするのか、明らかな錯誤等の場合には当該設計を(適切な内容等に)是正(変更)してもよいのか、という課題が残る。

建築士法では、工事監理を行う者が「照合・確認」の際に、設計図書の通りにできていないと認めた場合は、建築主に(契約上では建築主を通じて設計者に)確認することになっており、変更権限等には一切触れておらず、同時に設計図書の不適切さを発見する義務(権限)の規定もない。従って工事監理において、これを履行する工事監理者は公法上では直接の契約関係にない施工者に対してこうした(いわば強行的な)是正権限自体は有していないと考えられる。

四会連合協定版の設計・監理等業務委託契約約款第16条の2においても、設計変更の権限を有するのは委託者のみである。つまり、一般的には契約(私法)上も特約がない限り委託者以外にこうした権限は付与されておらず、また当該箇所の発見等の義務も課せられているわけではない。

しかしながら、こうした法の規定を硬直的に扱うと、場合によっては間違った設計図書(瑕疵ある設計)を是正する機会が失われ、建築生産上は合理的でないケースが発生しうる。設計者と工事監理者が別人である第三者監理などの場合、法のルートによれば、工事監理者は(厳密には設計意図の検討は原設計者以外には出来ない)ので「設計内容」を検討し、内容が不適切なので是正(設計変更)が必要であると判断した場合には、委託者(建築主など)の了解のもとで建築士法第19条(設計の変更)の手順により、他の建築士(である設計者)として、自らの責任で「設計変更」をすることがある。

すなわち、あくまで工事監理者として当該変更はできない(権限はない)ので、工事監理者が照合・確認の際、瑕疵ある設計を認めた場合には委託者の了解のもとで、同法19条の手順に従って工事監理者、契約上の監理者としてではなく、他の建築士である設計者として自らの責任で設計変更を行うケース等が考えられる。これらの行為についても基本的には監理業務委託契約の定めによるが、工事監理者は誤りを発見して設計内容を修正(変更)する義務までではないことから、あくまでアプリアリに当該権限を有しているわけではない。



同様に工事施工者が不都合な設計内容を発見した場合には、建設業法の 23 条の 2 の規定による処理→士法 18 条 3 項→結果的には士法 19 条の処理によって同様な処理ができると考えるべきと思われる。

上記のごとく、これら建築士法等の規定はあくまでいわゆる行うことが「できる」規定であり、本来工事監理者に変更の義務（＝権限）はないので、もともとの設計図書のまま照合・確認し、その結果、建築物に不具合が生じ損害が発生した場合であっても、その責任は設計者にあり、業務委託契約に特段の定めがない限り工事監理者に責任はない（義務との対称性がないので権限外の事項である）ということになる。設計者・工事監理者が同一者の場合には、その者が責任を負うが、その場合でも（その者である）工事監理者としてではなく（その者である）設計者として責任を負うと考えることが一般である。

従って、委託者（建築主など）との合意や委託者の指示がないにもかかわらず、工事監理者が無断（単独）で照合・確認に際して設計図書と違う内容の是正指示をした場合に、それが「設計意図に反しない指示」だから適切であるという主張は、工事監理者の権限の本来の趣旨からは無理がある（明らかな権限の逸脱行為）と考えられる。建築士法 19 条の設計変更も行うことが「できる」規定であり、契約における特約等による明示がない場合には当該義務もないことになる。

ただし、繰り返しになるが、明らかに瑕疵ある設計の場合には、法の硬直的な取扱いによって当該瑕疵を是正する機会が失われ、それが重大なものであれば建築生産上は合理的ではないケースが放置される可能性もあり、工事監理者、設計者に直接内容の是正、変更の権限（義務）はないが、「できる」という選択肢を行使して設計変更を行う場合には、契約との整合性、あるいはその善後策（工事費や工期等の処理）の検討が必要になる。

これらは個別の契約において権限の付与やさまざまな規定等があれば、契約内容に従うことになり、結局のところ変更権限の内容や程度は契約の内容次第であるが、一方で仮に契約によってすべての瑕疵ある設計を工事監理者が発見する義務を規定し、変更により是正するという義務（権限）を課したとしても、実際には当該履行は現実的ではないことから、つまり工事監理者が結果的に設計の内容につき全責任を引き受けるというのは片務的であり、かつ実務的に困難であることから、実務上の観点からはこうした規定自体が全く現実的ではない、と言わざるを得ない。

## （２）監理者の権限について

### １）監理者の権限

ここでいう監理者とは、監理業務委託契約に基づいて、工事施工段階で工事監理を含む監理業務一般を行う者を指しているが、建築士法上には「監理」、「監理者」という用語は一切登場しない。また、個別の契約において監理業務の受託者（契約当事者である建築士事務所の開設者）と監理業務の担当者が別人の場合、当該担当者は監理業務委託契約上の責任を直接負うわけではない。なお、ここで示す監理者の権限は、特記がない限り工事監理者の権限を除く範囲という意味であるが、実際には当該両権限の内容については必ずしも可分とはならず、重複するような場合もある。

一般に監理者の（授与されている）権限は（「公法上の規定による工事監理」を行う工事監理者の権限を除く）工事監理者の権限と共に当該業務委託契約で定めることになる。

監理者は工事請負契約の当事者ではないので、直接施工者に対して何らかの工事請負契

約上の権限を有するわけではない。包括的な法の義務規定との対称性による工事監理の権限とは若干意味が異なる。従って工事請負契約と監理業務委託契約の（共通する）契約当事者である委託者（建築主等）は、受託者である工事請負契約の当事者（施工者）に自らが監理者（工事監理者と同一者の場合には工事監理者を含む）に付与・委託した権限・業務内容を予め（一般的には工事の開始に先立って）告げなければならないとされる。監理者は工事施工段階でこのように業務委託契約上与えられた権限を施工者に対して行使することになる。

旧四会連合版工事請負契約約款では、当該約款にある業務と異なる内容を監理者（工事請負契約の当事者ではない）に委託している（していない）場合には、委託者がそのことを受託者である施工者に伝えることになっている。頼んでいる（いない）ことを伝えなかったことに起因して受託者（施工者）に損害が発生していれば委託者に責任があり、こうした通知がなければ当該約款に定めた監理者の業務（旧四会連合版工事請負契約約款に記載のある監理者の業務）は外形的にはすべて頼んでいる（監理業務に含まれている）可能性があると考えられる。この場合、一般的な監理の業務内容は、告示 15 号の 2「標準業務一．工事監理に関する標準業務」、「二．その他の標準業務」のすべての項目（計 13 項目）となる。

また、同じ告示 15 号の標準業務内容をベースとした旧四会連合版工事請負契約約款と四会連合協定設計監理業務委託契約約款に示される監理者の業務の内容はおおむね整合しているが、若干の相違もあり、両約款の内容の厳密な比較対象は別紙荊谷邦彦氏の論文等を参照されたい。

さらに、監理業務委託契約の締結に際して四会連合協定設計監理業務委託契約約款を、工事請負契約の締結に際して旧四会連合版工事請負契約約款をそれぞれ、又はどちらかを使用していない（別の契約書類を使用している）ケースでは、個別の内容につき上記とは異なる定めとなっている可能性もあるので、注意が必要である。

## 2) 監理業務委託契約の契約内容が曖昧な場合の監理者の業務範囲と権限

建築工事の監理業務委託契約や工事請負契約では、上記の如く個別の契約において四会連合協定設計監理業務委託契約約款や旧四会連合版工事請負契約約款を使用しておらず、必ずしも監理者の業務範囲や業務内容、権限等が明確にされていない場合も多い。さらには契約の締結自体が曖昧、契約書が存在しないケース等も散見される。その場合を含めて、民事紛争などで特に監理者が行う業務等の範囲の特定（損害論の基礎となる契約上の権限と義務・責任の特定）をする場合については、基本的に告示第 15 号の標準業務内容の範囲等を参照して、以下の①～⑤に示す方法等が考えられる。

### ①工事監理者としての届け出がされている者が負う最小限度の業務範囲

#### 及び当該業務において最小限度の権限が付与されていると考えられるケース

このケースの場合、監理業務のうち、工事監理（告示 15 号の「一．工事監理に関する標準業務」の中の法の義務である（4）～（6）の業務）のみが建築士の独占業務であり、一定の建築物ではこれを行う建築士である工事監理者がいなければ建築主は工事を行うことができないことから、工事監理のうち法の義務

とされる業務は工事監理者として届けられた者が、少なくとも公法上は契約内容に左右されずに義務＝権限として負うこととなる。契約が締結されていない場合は、当然ながら契約責任を負うことはないが、対象となる工事において監理業務委託契約自体がない、あるいは当該契約の成立が不明、曖昧であるにもかかわらず工事監理者として届けられている者がいる場合には、少なくとも公法上の工事監理者としての権限と責任は当該届けられている者に付随するものと判断されることになる。すなわちこの場合には、(最小限の)監理者の権限＝工事監理者の権限となり、届けられた者が当該権限に基づく公法上の責任を負う可能性は高く、損害の発生については不法行為責任を負う可能性もある。(上記の本稿における趣旨とは必ずしも合致するものではないが、最高裁判所平成 15 年 11 月 14 日付で「工事監理者の不法行為責任」を認めた判例もある。)

#### ②契約は成立しているが、業務内容が不明、あるいは「工事監理業務」のみの業務委託契約を締結している場合の監理者の業務範囲と権限

このケースの場合、一般的には告示 15 号の「一. 工事監理に関する標準業務 (1) ～ (6)」まで、つまり建築士の業務独占の範囲までが監理者の業務の範囲となると考えられる。すなわち、上記①に加えて①を行うために必要とされる告示 15 号の「工事監理に関する (1) ～ (3) の標準業務」である以下の業務、「工事監理方針の説明」「設計図書の内容の把握」「設計図書に照らした施工図等の検討及び報告」の業務が付加される。

一般に監理者不在、監理業務の実体がない、といった工事の場合には、上述のごとく届けられた工事監理者＝監理者となり、上記①が監理業務の範囲となり、一方で実際に業務委託契約の内容自体が明確でないまま監理業務が行われている場合には、当該②の内容が監理者としての最小限度の義務であり権限となると考えられる。すなわちこの場合には、監理者の権限＝工事監理者の権限+建築士の業務独占の範囲の権限+あれば個別の契約により付加された業務範囲・権限となる。

#### ③通常の監理業務委託契約を締結している場合の監理者の業務範囲と権限

一般的には監理業務委託契約や工事請負契約に定める監理者の業務すべてが業務範囲となる。旧四会連合版工事請負契約約款では、約款にある業務と異なる内容を委託している (していない) 場合には、建築主がそのことを受託者である施工者に伝えなければならない義務があり、そのことで受託者に損害が発生していれば委託者に責任がある。特約等がなく、業務内容が曖昧な場合には、実質的な内容は告示 15 号の 2 の標準業務一、二のすべてに加え、あれば個別の契約により付加された業務範囲・権限となると考えられる。

#### ④監理者の「指導監督の業務」の義務と権限について

建築士法第 21 条 (その他の業務、つまり設計・工事監理以外の非独占業務を含む) は建築士が「行うことができる」業務の規定であるが、該当する業務が契約内容に含まれていれば、含まれている内容が業務範囲となるが、権限・義務の範囲はあくまで

契約の内容次第となる。

例えば同法第 21 条にある建築工事の指導監督は非独占業務であり、旧業務報酬基準（告示 1206 号）を根拠に契約内容にかかわらず指導監督不足を理由に工事監理者、監理者の責任を問う例が以前は散見されたが、単独の「指導監督業務」は内容や範囲等が曖昧で具体性はなく、あくまで「できる」規定の範囲内であって、この項目自体が監理者の義務の根拠というわけではない。すなわち、建築士法上は工事監理者、監理者は、建築士として広範な指導監督業務を行うことができるが、当該業務が義務ではないことから、特約など契約の約定がない限り個別具体の指導監督を怠ったこと等による損害発生を責任を負うものではないとされている。

## ⑤個別・具体の契約による報酬額から、業務量と業務内容・権限を推認する

### ケース

特殊なケースではあるが、個別の契約における業務報酬額から告示 15 号の略算方法により逆算して適切と考えられる本来的な業務量を判断する方法がある。つまり、工事監理を含む監理業務についても、契約で定める業務報酬は建築士法第 22 条 3 の 4 の規定によって本来は告示 15 号の基準を目安とすることが努力義務として規定されている。従って、告示 15 号の別表によって対象となる建築物の用途・規模別の「工事監理に関する業務(標準業務 1)」及び「その他の業務(標準業務 2)」(合計)の標準業務量(合計)を算出し、同告示の略算方法によって標準的な業務報酬額を算定して、当該業務委託契約の実際の契約金額と照合してみる。

その際に業務細分率による報酬割合(別紙官庁業務の積算基準)を準用する。例えば住宅ではおよそ告示 15 号の工事監理に係る標準業務 1:標準業務 2 の各業務量の比率は 63:38 とされている)を参照することができる。

以下に仮想事例として、告示 15 号の別表 14 の 150 m<sup>2</sup> (約 45 坪)・戸建て住宅の場合でシミュレーションすると、工事監理等の標準業務量(③のケース)は 337 人・時間である。この業務量を使って同告示の略算方法により報酬額(税別)を算定すると、 $337/8$  (標準業務量;人・日)  $\times 30,000$  (業務単価;人・日:平成 29 年度時点)  $\times 2,2$  (略算方法による係数) = 約 278 万円(上記③の業務、すなわち告示 15 号の標準業務内容をすべて履行した場合の標準的な税別業務報酬額)となり、業務細分率によれば、上記②(工事監理に関する独占業務のグループ)の業務を履行した場合の標準的な税別業務報酬は  $278 \times (63 \div 101)$  = 約 170 万円となる。

従って、仮に上記仮想事例工事の監理業務委託契約の契約内容が曖昧で、該当する範囲の業務報酬契約金額が 150 万円前後の場合、この契約の監理者の業務内容は上記②の範囲内(告示 15 号の標準業務 1、すなわち業務独占の範囲内のみ)が相当であると推認することは可能である。

監理業務の権限については、以上のように個別の契約の様態において、契約上の責任⇔権限が監理者に付随するものと考えられる。上記①のケースでは工事監理者の権限⇔監理者の権限となる。

工事監理（公法上の権限を除く）の権限を含め、監理者の権限は本来、個別具体の契約で規定することになるが、当該契約内容が不明、曖昧な場合の監理業務に伴う業務範囲及び業務権限については、ここで示した考え方、すなわち告示 15 号に示される標準業務内容や標準業務量とリンクさせて、その内容を推認する方法が参考になると思われる。

### （3）おわりに

本稿では試論として、特に工事監理を行う者について、権限と責任には対称性があるという視点で「工事監理者が負う責任の範囲と対称性のある当該権限を認める」とする論旨を進めてきたが、これには異論やさらなる議論が必要であるとする意見もあると思われる。いずれにしても「工事監理者、監理者の権限」については、公法上と私法上のそれぞれの内容等につき、さらなる分析・検討が必要であるが、その過程においては、本来は専門家である工事監理者、監理者の「権限」の行使が、非専門家である建築主の権利を擁護し、日本の健全な建築生産の育成・発展にとって、法の趣旨にかなう適正・適切な機能を果たすべきという前提が忘れられてはならないと考える。

## 2. 2（市川憲良／首都大学東京）

### （1）はじめに

昨年の 5 月から当該部会へ参加することになった筆者は、これまで、建築設備（主に給排水衛生設備分野）における教育・研究に携わってきた。

筆者が建築士を受験したのは 40 年以上前のことで、その後、建築設備関連以外の建築基準法（以降、単に基準法という）や告示、建築士法（以降、単に士法という）等からはかなり無縁になった。工事監理の経験が無いにも拘わらず、今回の報告書の分担執筆になった責任に駆られ、改めて建築基準法関係法令集<sup>1)</sup>、建築生産、建築のトラブル事例、建築紛争の判例、その他の関連書籍を読み始めた。しかし、工事監理者と監理者の権限についての考察は、筆者にとってはハードルが高いものであった。従って、まずは関連する用語を確認し、その上で法的に示された工事監理者は業務の中で、どのような権限があるかを考察することにした。

### （2）関連用語

関連用語について、下記二冊の図書に示されていた解説を記述する。

#### (1) 法律学小辞典 [第 4 版補訂版] 有斐閣<sup>2)</sup>

##### ○権限

- 1) 国又は公共団体の機関の権限とは、当該機関の行為が、国又は公共団体の行為として法的効力を発揮させる範囲のこと。
- 2) 私法上、ある法律関係を成立させ又は消滅させることが出来る地位をいい、特に代理行為の効果を本人に帰属することができる代理人の地位を権限ということが多い。

##### ○権能

- 1) 国家又は公共団体ないし、それらの機関に法令上認められている能力をいう。
- 2) 権限と同じ意味で用いられるほか、権利と同じ意味、又は権利の個々の機能（使用、収益、処分など）の意味に用いられることがある。

##### ○義務

1) 規範の課する拘束。

○規範

1) 是非善悪判断の基準をいう。通常、「～すべし」「～すべからず」という形で表現されるが、「～してよい」（禁止されていない、ゆるされる）、「～する権利がある」などの命題の形をとることもある。

○責任

責任という用語は非常に多義的に使われる。一般に、道徳的責任・政治的責任等に対して法律的責任という意味で使われるときは、法律上の不利益又は制裁を負わされることを広く指している。

- 1) 民法上、様々な用法がある。違法な行為を行った者が、損害賠償義務を課せられることである。（以降は必要に応じ原文参照）
- 2) 履行義務や物権的請求権に対応する義務などを負うことも含み、義務を負うこと一般を意味する。
- 3) 債務の履行の最後の拠り所として債務者の財産が引当て（担保）として拘束されていることを意味し、債務と対処に用いられる。債務にはこの意味で責任が伴い、かつ債務者の全財産が引当てとなるのが原則であるが、例外的に、責任がない場合（自然債務）や、責任が限定されている場合（有限責任）、また責任だけで債務を負担しない場合（物上保証人、抵当不動産の第三取得者など）がある。
- 4) （以降、刑法責任の記述が記されているが必要に応じ原文参照）

(2) 広辞苑〔第五版〕岩波書店<sup>3)</sup>

○権限

- 1) 公法上、国家または公共団体が法令の規定に基づいてその職権を行いうる範囲。また、その能力。
- 2) 私法上、ある人が他人のために法令・契約に基づいてなし得る権能の範囲。「代理人のー」

○権能

- 1) ある事柄について権利を主張し行使できる能力。
- 2) ある事柄をすることが許される資格

○義務

- 1) 自己の立場に応じてしなければならないこと、また、してはならないこと。

○規範

- 1) のり、てほん、模範。
- 2) のつとるべき規則。判断・評価または行為などの拠るべき基準。

○責任

- 1) 人が引き受けて為すべき任務
- 2) 政治・道徳・法律などの観点から非難されるべき責（せめ）・科（とが）。  
法律上の責任は主として対社会的な刑事責任と主として耐個人的な民事責任として大別され、それぞれ一定の制裁を伴う。

○責務

- 1) 責任と義務。また、責任として果たすべきつとめ。

### (3) 工事監理者の権限の考察

工事監理者に関する基準法<sup>1)</sup>や士法<sup>1)</sup>を読んでいる中で、「権限」とともに「義務」と「責任」等の用語も重要と思われた。ここでは前項の関連用語の解説を参考に、法的にこれらがどこに該当するかを踏まえながら権限について考察してみることにした。

基準法第5条の4第4項では、建築主は、(一定規模以上の工事をする場合には、それぞれ士法の規定に基づく)建築士である「工事監理者」を定めなければならない。また、同5項では、前項の規定に違反した工事は、することができない。と示されている。

ここでは、①建築主は、一定規模以上の工事には建築士(建築の構造・規模により一級、二級、木造)を有する工事監理者を決定しなければならない「義務」と「責任」が課せられていることが要求されているとともに、②工事監理者は、建築士を有していなければならないという「条件」が定められている。即ち、建築士を有した工事監理者の役割として、建物を利用する、および建物が影響する全ての人の命に対する安全性の確保「安全性」と「公共性」が要求されている。

これは、基準法第1条の目的で示された、建築物の敷地、構造、設備及び用途に関する最低の基準を定めて、国民の生命、健康及び財産の保護を図り、もって公共の福祉の増進に資すること。を具現するために必要な最低限守るべき要求が示されていると考える。

一方、士法第1条の目的は、建築物の設計、工事監理等を行う技術者の資格を定めて、その業務の適性をはかり、もって建築物の質の向上に寄与させること。即ち、建築物の質の向上を具現するために必要な、「しなければならないこと」、または「してはならないこと」等の要求が詳細に示されていると考える。

基準法第6条で定めている建築確認申請書に記載される工事監理者としての建築士の業務について、士法では次のように示されている。

士法第2条第7項で、「工事監理」とは、その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりを実施されているかいないかを確認することをいう。と定義している。

即ち、工事監理者は、この定義に示された内容の履行が業務の根幹であり、工事監理者が行わなければならない業務全体の「責任」が要求され、工事と設計図書との照合しなければならない「義務」が要求、及び工事が設計図書と通りになっているか否かを判断する「権限」が与えられているとともに、判断しなければならないという「義務」も要求されていると考える。

士法第18条第3項で、建築士は、工事監理を行う場合において、工事が設計図書のとおりを実施されていないと認めるときは、直ちに工事施工者に対して、その旨を指摘し、当該工事を設計図通りに実施するように求め、当該工事者がこれに従わないときは、その旨を建築主に報告しなければならない。と定めている。

即ち、設計図書どおりの工事ではないと判断した場合には施工者に指摘ができる「権限」とともに、図面通りに実施させることが出来る「権限」が与えられている。一方、これに従わない場合に建築主へ報告しなければならない「義務」と「責任」が課せられていると考える。

但し、ここでの条文からは、設計図書に誤りが有った場合、どのような「権限」で対応したらよいかの記述は見当たらない。品質の確保や向上が建築生産の基本と考えれば、建

築主への報告等も含めて種々の対応は可能と考えるが、この場合、建築主との業務契約内容にも関わる問題になる可能性があるのかも知れない。

士法で示された、従わないときの建築主への報告の仕方として、例えば、「その理由を確認し、理由が正しいか否かを判断し、当初計画した品質を保障する正当性が有れば、それを検討した上で、あるべき設計変更案を建築主に報告する」などの記述も必要ではないかと考える。

士法第 20 条第 3 項で、建築士は、工事監理を終了したときは、直ちに、国土交通省令で定めるところにより、その結果を文章で建築主に報告しなければならない。と定めている。

即ち、発注者が当初に要求した設計図書通りの品質が確保された建物が完成したという最終的な報告「義務」であり、そこには品質保証の「責任」が存在することになると考える。

士法第 25 条で、国土交通大臣は、中央建築士審査会の同意を得て、建築事務所の開設者がその業務に関して要求することのできる報酬の基準を定め、これを勧告することができる。と定めている。

これを受けて、昭和 54 年建設省告示第 1206 号の全面的な見直しが行われ、平成 21 年に同告示 15 号が交付されたが、この内容等について筆者の知識不足のため割愛させていただく。

なお、国や地方自治体が発注する官庁工事は、会計法、または地方自治法に基づいて行われる。これらの法令には監理という用語はなく、監理に相当するのは「監督」と「検査」である。官庁工事では、官庁の職員が監督と検査を民間に委託する 경우가多いが、官庁側に監督職員（担当官）がいて、委託を受けた監理者は「監督補助」となり、承認・検査などの権限が付与されることはない。仕様書には担当官の行為・権限が記載されるが、監督補助者には工事請負上の立場が与えられないのが一般的である。官庁工事には工事監理という用語がないことから、内容等についてここでは触れていない。

#### **（４）監理者の権限の考察**

前項での「工事監理者」は、士法で定められた建築主から依頼された設計士であり、法的には士法で定める責任（工事監理者の法定業務）のみである。

一方、「監理士」は、建築主からこれまで述べた工事監理も含めた広範囲の監理業務委託をされた者である。従って、果たさなければならない責任は、①法令に基づく工事監理者としての社会に対するものと、②委託契約による建築主に対するものが存在してくる。①に対する権限はこれまでに述べてきたが、②についての権限範囲は、建築主との契約内容によって決定されると考える。

#### **（５）おわりに**

執筆を通し、建築の生産ではトラブルや紛争等は絶えず発生する可能性があること。これ等を最小限に食い留めるためには、発注者・設計者・施工者の関わり合いの中で、それぞれが「何をしなければならないか」、「何をしてはならないか」を常に自覚してその任に当たることが基本であること。その上で、建築主と施工者のパイプ役でもある工事監理者の存在は極めて重要であること、工事監理者としての建築士が果たさなければならない法的業務は種々あること等々、これまで全くと言ってよい程、建築生産に対して分かってい



なかったことが、少しでも理解し始める契機になったことは間違いない。

#### [引用文献および参考文献]

例えば、

- 1) 建築資料研究社・日建学院編：建築基準法関係法令集 2015年版、建築資料研究社、2014
- 2) 金子 宏・新堂幸司・平井宜雄：法律学小辞典、有斐閣、2008
- 3) 新村 出編者：広辞苑第五版、岩波書店、1998
- 4) 犬塚 浩編集代表：建築紛争判例ハンドブック、青木書院、2016
- 5) 安藤一郎：よくわかる建築のトラブルQ&A第二版、三省堂、2011
- 6) 建築技術普及センター：国土交通省大臣登録平成 28 年度 設備設計一級建築士講習テキスト：新日本法規出版、2016
- 7) 松村秀一編者：建築生産【第二版】(第8章・秋山哲一)、(第9章・角田 誠)、市ヶ谷出版社、2013、
- 8) 他

## 2. 3 (櫻井一弥／東北学院大学)

### (1) 第三者監理について

建築工事における「工事監理」もしくは「監理」という業務は、建築士が関わる業務の中でも最も一般市民に理解されていないものの一つであると考えられる。「こうじかんり」という発音から一般の方が想起するのは「工事管理」、いわゆるタケカンの工事管理であると思われ、サラカンの「工事監理」という文字を思い起こすことができるのは、よほど建築業界に詳しいか、建築主として建築物の建築に関わったことのある方ぐらいであろう。そもそも一般用語としての「監理」は、監督するという意味合いが強いため、これまた施工者の中の指導的立場にある者が担う「工事監督」と何が違うのか、語のイメージから区別することは難しい。建築士は、そうした事情を踏まえた上で、建築士法上の用語である「工事監理」の中身をきちんとクライアントに説明し、業務に対する報酬の必要性和権限の範囲を明確にしておく必要がある。

建築士法第二条8項の定義では、工事監理とは「その者の責任において、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおりを実施されているかいないかを確認することをいう」とされ、また同法第十八条第3項では、建築士の業務として「建築士は、工事監理を行う場合において、工事が設計図書のとおりを実施されていないと認めるときは、直ちに、工事施工者に対して、その旨を指摘し、当該工事を設計図書のとおりを実施するよう求め、当該工事施工者がこれに従わないときは、その旨を建築主に報告しなければならない」とされている。あくまで設計図書と工事内容との照合・確認がその業務であり、工事内容の変更を施工者に指示したり、追加工事の承認をしたりするような業務権限を建築士法上自動的に与えられている訳ではないことは明白である。

建築に関わる建設投資額のうち9割を占める民間工事においては、契約手続きの煩雑さを回避するなどの意図から、設計者が工事監理者を兼ねることが多いと考えられる。その場合、建築確認申請書上はそれぞれ別主体として記載するわけだが、実態は同じ人物であるため、どこからが設計者としての仕事で、どこからが工事監理者としての仕事であるかは、厳密に区別することは難しい。実際に設計者兼工事監理者として関わった経験から言

っても、現場での設計変更があった際、工事監理者として設計者に確認をする、という意識で建築主や施工者と協議しているわけではない。ではその役割を同一人物が明確に自覚して、「これは設計者としての指示」「これは工事監理者としての指摘」と、一連の業務の中で区別できるかという、甚だ難しいことだと言わざるを得ない。したがって、紛争を予防するという観点から、純粹に論理的に考えれば、設計者と工事監理者を完全に別の人間、別の組織に属して互いに利害関係を持たない建築士同士にしてしまうことで、工事監理者が法律上規定された業務を越えた権限を持つ、あるいは持つと錯覚してしまうことはある程度防止できるように思える。いわゆる第三者監理である。

しかし、建物を建てるという行為は、紛争予防のためにやっているわけではなく、建築主としては自らの資本を投じて必要な空間を手に入れる夢のある行為であり、また設計者や施工者は、建築主の要望を実現しながら、良好な社会資本を生み出そうとする責任のある行為の担い手である。簡単に言うと、建築主・設計者・施工者・工事監理者ともに、皆良い建物を建てたいと考えながら業務を遂行しているわけである（「良い建物」とは何か？ということについてはここでは触れない）。第三者監理によって、論理的に法的責任は明確となるが、良い建物をつくる、という観点から考えた場合には、このやり方には個人的に疑問がある。

設計者としては、実際に施工の段階で初めて分かることや気づくことは多く、それを現場で調整しながら最終的な形にしていくことには一定の合理性があると思われる。そんなことを言うと、図面や仕様書で細かいところまできちっと決めていない設計者が悪い、とお叱りを受けそうであるが、そもそも、建築に関わる全ての建設情報を図面や仕様書によって指示しきれ、と考えることは、原理的に無理がある。また、設計図書を作成している段階とは考え方が変わったため、より良い建物とするために設計変更をしたいと考えることも自然であろう。聞いた話であるが、かのノーマン・フォスター氏が日本でのプロジェクトを遂行する際に、最後まで設計者が良い建物とするために積極的に関わることでできる日本の仕組みを賞賛していた、ということである。噂なので真偽の程は定かではないが、ある意味合点のいく話ではある。

公共建築工事においては、この第三者監理方式が比較的厳密に運用されてきたが、上述のように設計者の立場に立った場合には、必ずしも最善の方法とは言えないと考えられる。社団法人日本建築家協会（現・公益社団法人日本建築家協会）は、平成16年7月に、公共建築工事における第三者監理方式の見直しに関する要望書を、国土交通省宛に提出している。以下、少々長くなるが全文を引用する。

（以下引用文）

平成16年7月30日  
国土交通省 大臣官房官庁  
官庁営繕部長 奥田修一 様  
社団法人 日本建築家協会  
会長 小倉 善明

公共建築工事における第三者監理方式の見直しについて（要望）

謹啓 時下ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

さて、国土交通省大臣官房官庁営繕部では、平成 13 年 2 月に「建築工事監理業務委託の基本方針」を発表し、逐次これに沿った運用へ移行されています。ご高承のことと存じますが、これは「建設省告示 1206 号、別表 2、2 工事監理等、(1) 工事監理に示された業務を、(ア) 設計者が設計意図を請負者等に正確に伝えるために行う業務（設計関連業務）と（イ）従来の工事監理に関する業務から（ア）を除いた業務（工事監理業務）とに分離し、（ア）を設計者に委託し、（イ）を原則として設計者以外の第三者に委託することによって適正な品質を確保するとの主旨によるものです。これは一般に「第三者監理方式」と呼ばれています。

官庁営繕部はこの方針に基づき、公共建築設計懇談会に設けられた工事監理業務検討部会で受託者側団体との意見交換をする等の経過を経て、平成 15 年 5 月に「公共建築の工事監理業務委託マニュアル」を完成されました。

官庁営繕部は、このマニュアルを国土交通省所管プロジェクトに適用する一方、地方自治体等公共発注機関に対しても工事監理業務委託の手引きとして利用するよう薦めてきました。その結果、現在では国土交通省所管のものは大部分が第三者監理で行われており、地方自治体や各種公団でもこれを採用するケースも増加しています。

こうした中で、請負者に対して設計者の意図を伝えるために行う業務が設計者に発注されなかったり、発注されても極めて限られた範囲にとどまったりするなど、官庁営繕部の当初の方針とは違った事態が進行しています。また、上記（イ）工事監理業務を受託した監理者が能力を欠いているなどのため、事実上設計者が無償でサポートしているといった実態も数多く報告されており、さらに、地方自治体等のプロジェクトにおいても、工事段階に設計者が現場に入ることを許されないなど、設計者が本来の責任を果たせないケースが多発しています。

私ども設計者は、本来工事監理は、設計者が行うべきものであり、設計者の監理なしには設計者の責任は果たせないものと考えています。この点から見て、上記（ア）、（イ）の区分には不明確な点があり、現状をみる限りでは設計意図伝達業務さえも担当させてもらえないケースがあるなど、消費者保護の点からも好ましくない状況が見られます。

つきましては、設計図どおりの建築がつくられるようにするためにも、設計者の監理業務を正しく評価し位置づけるように、第三者監理方式を見直し、再検討をしていただくよう強くお願い申し上げます。

謹白

（ここまで引用文）

文中の「建設省告示 1206 号」が、現在では「国土交通省告示第 15 号」に実質的に入れ替わったなどの変更点はあるものの、要望の主旨は現段階でも十分に理解できるものである。後半部分は、設計者としての適正な業務負担とそれに見合った報酬を要望するというニュアンスが強いが、その原点には、やはり設計者として最後まで建設プロセスに関わり、良い建物をつくりたいという意図がある。もちろんこの要望にも賛否両論あることは想像できるが、個人的には賛同できる内容である。

この要望書はあくまで公共建築工事における第三者監理の見直しの内容であるが、前述

のように、民間工事の場合には第三者監理はほとんど行われていないと推測される。工事監理業務自体の存在がそもそもあまり認識されていないと考えられるのと、設計とは別に工事監理業務を他の建築士にお願いして、新たな契約を結ぶことが面倒だからである。設計者が工事監理者を兼ねるのは、建物の質の保証という面からは理想的であるが、工事監理の際の権限・責任の所在の曖昧さが発生してしまう。

事態をさらにややこしくしているのが、建築士法上に定義された「工事監理」のほかに、それを含んだより広い概念である「監理」業務が存在し、監理業務は建築主と監理者の間での契約によってその業務内容が規定される、という構造である。この部分の概念整理については、他の委員が詳しく執筆されているので言及は避けることとするが、やはり一般の方には理解されにくく、誤解を招きやすい部分であろう。

工事監理業務、監理業務の位置づけを明確にするための議論は、様々な建築関連団体で行われており、一部には法改正も視野に入れた検討がなされているようである。そうした背景もあるため、どのようにすれば工事監理業務の中で建物の質の保証と紛争の予防を両立できるか、結論めいたことを述べるのは本稿では差し控えたいが、現段階の法規制、商習慣、建築の慣習の中でやれることと言えば、建築士自身がこれらの概念をよく理解し、建築主に対して適切な説明をしていく、ということに尽きると考えられるのである。

## 2. 4 (竹市尚広／(株)竹中工務店)

### (1) 施工段階での設計図書・施工図の対称性・非対称性の観点から

#### 1) 前提

建築の場合、建築主が施工業者と契約する時点では、すべての施工を行えるだけの設計図は完成していないとも言われる。施工の契約後、施工図や部材や設備の工作図を作成する過程で、設計者からどのように設計内容が伝えられるのか、またその過程で設計変更を行う必要があった場合どのように対応がとられるのか。契約内容の変更になる場合、どのようにそれらが処理されるのか。もし、その過程が十分に建築主に伝わらなかった場合、本来の建築主の意図とは違う建築が出来上がってしまい、トラブルのもとになる場合がある。設計から施工への情報が伝わっていく過程を詳述する。また工事監理者は素人である建築主の代行として専門家の目で建物を作る最終工程の工事を監理する。ここでは各種の設計図を媒介として、建築主、施工者、および工事監理者が施工過程で関与することになるがその業務について考察を行う。

#### 2) 本文

建築主は設計者が作成した設計図書を根拠として、施工業者に施工を請け負わせるが、ここでは各種工事や材料・製品を作成する専門業者を束ねるゼネコンに施工を一括発注する形態を念頭に記す<sup>1</sup>。この時、契約書としての設計図書は、設計図(一般図・詳細図など)、特記仕様書、標準仕様書などから構成されるが、建築物の全ての完全な部品・部材の設計

<sup>1</sup> 建築・設備分離発注の場合なども建築主と契約する施工業者が工事区分ごとに複数になるが、以降の論旨は同じ。一方、工務店などが不動産開発から行って建築主を兼ねる場合などは、建築主兼施工業者の指示が、各専門業者にダイレクトに伝わることになる。

図・仕様<sup>2</sup>が備わっているわけではなく、それらの部品や部材の工事や製作を担当する各専門業者への方針指示書ともいえる。ここで、ゼネコンは施工時にこの設計図書をもとに個別の部品・部材の製作、施工を担当する各専門業者に業務を分割して指示し、発注するわけだが、建築主とゼネコンが契約する段階では、各専門業者からすべての完全な見積もりや施工図がそろっておらず、それらの専門業者すら特定していないこともある。また建築主はゼネコンのみと一括契約するだけで、各専門業者とは契約を結ばないことが多い<sup>3</sup>。

建築物は一品受託生産であり、設計図もそれぞれ異なるが、膨大な部材で作られていることもあり、建築主が施工図を含めたすべてを把握して指示・承認するのではなく、概要や重要な部分のみを把握し、専門的、詳細の部分は工事監理者に委託することが多い。

ここで、以前は設計者が建築物の構工法などのすべてを把握しており、その指示のもとゼネコンや各種専門業者に指示し、監理を行っていくことを前提として社会的な慣行、取り決めができていたが、近年サブコンや部材、設備等の専門業者の細分化、専門化が進み、それらの技術力も向上していることから、専門工事はその専門業者がより知見を有していることを前提に以降、記す。

専門工事は各専門業者がより知見を有する状況では、設計者も設計段階において、建築主の各種要望や工構法、材料の制約条件など細かな部分全てを完全に把握できるわけではないため、設計図書には必要な性能設定と意匠的な配慮点の記載にとどめ、施工の際に、専門のメーカー、ゼネコンがより良い提案が可能な幅を持たせている。例えばサッシなど、設計者が性能上、意匠上想定していた形状が、施工時にメーカーを選定した段階で要求される性能を担保できないことが判明し、意匠、時には納まりの一部を変更しなければならないことがあり得るため、設計段階では、耐風圧性能、水密性能などの性能設定と、主だったサッシの形状のみの設定を行う事が多い。ほかの例では、RC造の場合、設計者の書いた詳細図、構造図などを元に、設計者の意図を汲みながらゼネコンが躯体図を描き、工事監理者<sup>4</sup>が承認する。その躯体図を見ながら、鉄筋工が配筋し、型枠大工が型枠を組み立てる。工事監理者はこれらの設計図書と照合しながら、現地での監理を行う。

このように施工の過程では、部材や部品ごとに、重層的に細分化されて発注がなされ、それぞれの発注者や承認者とその部分の請負側管理者との対話・契約でモノが生産される。建築主は着工前におおもとの管理者（ゼネコン、分離発注のものはサブコン）とある程度簡略化され、抽象化された情報を元に、契約を行っていることになる。また工事監理者は抽象化された情報をもとに、施工を監理している。

こうした状況では、建物の設計図は、設計者が作成した「簡略化された設計図書」（設計者が作成した、建築主とゼネコンの契約図書）と「部分ごとに段階的に詳細になった設計図」（施工図）の複数が存在することになる。両者は同じモノを表現しているが、抽象化⇄詳細化の段階で重視する意図や前提条件、制約条件が異なるため、解釈の相違によるずれが頻繁に生じる。

例えば制約条件に注目すると、建築主が重視する制約条件には建築物の社会的存在にお

<sup>2</sup> 一般に、施工図と呼ばれる

<sup>3</sup> 個別に専門業者と建築主が契約する場合は、その部品や工事範囲は調整シロを除き、建築主支給品などとしてゼネコンが品質保証などの業務を請け負う範囲から除かれる。

<sup>4</sup> 設計者の関わりは契約によって多様化しつつあり、設計者と工事監理者が別の場合や、施工段階で設計者がかかわらない場合もある。

ける制約（例えば日影や容積率など集団規定、利用者の安全など）があるが、各専門業者はそれぞれが担う部分の技術的制約、物理的・形状の制約が課題となる。別の言い方をすれば、設計者が作成した設計図書は「最終的に統合化された建築物として、どのようなものが作られるか」が最優先事項であり、各専門業者は自らの与えられた範囲を「どうやって作るか」が最優先の課題であり、懸念である。其々の重視する（責任を持たなければならない）指標や制約条件が異なれば、契約履行の条件、責務が違い、当初の趣旨は同じだとしても図面が異なったものになることがありうる。

上記の差異をどの程度認めるか、許容できる誤差とできるか・できないかは、現実には関係者間の意思疎通による。例えば施工者から工事監理者や設計者に質疑を行ったり、あるいは定例の会議体にて問題点を定期的に洗い出したりして、不明な点や当初の設計図書と施工図で許容できない差異が生じていないかどうかを確認する。施工図が建築主や設計者の意図と違っていれば施工図を修正するが、設計段階で想定していない制約条件が明らかになるなどにより設計図書通りに施工できないことがわかれば、設計図書を変更する必要が生じる。

施工者と設計者や工事監理者間の「質疑応答書」はそれ自体が契約図書として、特記・標準仕様書や各種設計図より上位に位置づけることで、関係者間の思い違いによる施工を防ぐことができる。また設計変更が必要な場合は、建築主起因、あるいは施工条件起因にかかわらず、「設計変更指示書」を設計者や工事監理者が新たに発行することで、当初の設計とのずれを解消することができる。

このプロセスにおいて意思疎通が十分に行われず、当初の設計図書と施工図が許容できない差異のまま放置され、それが原因で不具合が起これば（瑕疵が発生すれば）、いずれかの責任が問われることになる。

工事監理者は設計者が作成した「設計図書」と施工者が作成した「施工図」および実際の施工状況のずれを監視することが期待されている。なお、業務の対象範囲・対象工事は、私法上は契約によるものであるが、公法（建築士法）においては議論のあるところである。

### 3. 参考

#### 3. 1 民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款における監理者の発注者代理範囲に関する誤解リスクについての私的考察（苅谷邦彦／(株)山下設計）

建築士事務所の担当者が現場に対して行う発言等の行為が、発注者の指示等を無限定に代理していると、受注者が誤解しかねないと思しき、七会工事約款の条項に関する私的考察を下記に記す。

民間の建築工事では、工事請負契約には、民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款(以下「七会工事約款」という)契約書関係書式が、設計・監理業務委託契約には、国土交通省告示第15号に準拠した四会連合協定建築設計・監理等業務委託契約(以下「四会設監契約」という)書類が、それぞれ広く使用されている。

両契約書とも、二者間契約(工事請負契約では、発注者(建築主)・受注者(施工者)、設監契約では、委託者(建築主)・受託者(設計者・監理者))の形式となっているが、建築関係法規の規定上、建築士が設計及び工事監理に従事することを前提とした構造・規模の建築工

事を対象とした契約書であり、建築物が設計され、施工され、完成するまでの業務の流れを規定するため、工事請負契約では設計者・監理者を、設監契約では工事施工者をと、それぞれ契約当事者以外の第三者を加えた記載となっているが、相互の関連性を取りつつも個別に制定されたため、特に監理者に関する記述に多少の齟齬が生じている。

従って、工事と設計図書等及び工事請負契約との照合確認を行う監理者が、監理する工事の工事請負契約の内容を把握することは基本的な業務だが、工事施工者が、施工する工事の監理業務委託契約の内容を把握することは稀で、業界慣習としての理解に留まったまま工事が進められているのが実情である。(監理者自身が、自らの監理業務委託契約内容をどれ程把握しているかも疑問があるが…)

ここでは、七会工事約款による工事請負契約により工事を施工する受注者(施工者)は、工事請負契約と別途締結されている四会設監契約の内容を知ることなく、“監理者は七会工事約款にある監理者として振舞う”ことが当然との理解で、四会設監契約により工事を監理する受託者(設計者・監理者)は、監理業務委託契約と別途締結されている七会工事約款の内容よりも、“監理者は四会設監契約にある監理者として振舞う”ことが当然との理解で、それぞれが業務を遂行するとして、特に監理者の業務についての双方の誤解が引き起こすトラブルリスクについて考察を行う。なお、監理者の業務は四会設監契約の基本業務のみとし、所謂オプション業務の契約はないとする。

また、自覚なく監理者に任せたとばかりに、契約上の発注者の関与を結果として避けてしまい、トラブルが起きてから「聞いていないから了解できない。」とする発注者にも原因があると思われるトラブルリスクも合わせて考察する。

なお、平成 28 年(2016)3 月に七会工事約款は改正されているが、主には平成 23 年(2011)5 月改正の七会工事約款(以下「旧七会工事約款」という。)と平成 25 年(2013)2 月改正の四会設監契約書類(以下「旧四会設監契約書類」という。)の関係でのリスクについて扱い、平成 28 年(2016)3 月改正の七会工事約款(以下「新七会工事約款」という。)の該当する改正内容にも触れる場合がある。更にその場合、新七会工事約款への改正でかなりリスク低減が図られてはいるが、若干残るリスクもあると思われ、それに対する改正試案も追記したが、あくまでも個人的な見解であることをお断りする。

引用する場合の各々の条文については、「旧第●条」「新第●条」と表記する。

四会設監契約書類も平成 27 年(2015)2 月に改正され、「旧四会設監契約書類」と「新四会設監契約書類」があるが、監理業務に関する記述に大きな差異はなく、殊更に区別して記載することはないが、引用する場合の各々の条文については、「旧第●条」「新第●条」とし、基本業務番号等については、変更がないので、単に「4XYZ」と表記する。

#### **(1) 七会工事約款で、工事の内容、工期、請負代金額の変更等に監理者が関与して、受注(請負)者が発注者(建築主)了承済み又は代理権行使との誤解を生ずる可能性ある記述**

七会工事約款では、第 28 条で“工事の変更、工期の変更”を、第 29 条で“請負代金額の変更”を規定しているが、一般論的規定となっており、より具体的な変更事由は、他の条項(第 16 条、第 23 条の 2、第 24 条)で規定されている。

##### **1) 旧第 16 条**

旧第 16 条での問題は、設計、施工条件の疑義、相違などの処置に伴い、工期または

請負代金額を変更する必要があるか否かの協議についてのリスクである。

<p>旧第 16 条 設計、<u>施工条件</u>の疑義、相違など</p> <p>(1) 受注者は、次の各号の一にあたることを発見したときは、ただちに書面をもって監理者に通知する。</p> <p>a <u>図面・仕様書</u>の表示が明確でないこと、<u>または図面と仕様書に矛盾、誤謬または脱漏があること。</u></p> <p>b 工事現場の状態、地質、湧水、施工上の制約などについて、設計図書に示された施工条件が実際と相違すること。</p> <p>c 工事現場において、土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財など施工の支障となる予期することのできない事態が発生したこと。</p> <p>(2) 受注者は、<u>図面・仕様書</u>または監理者の指示によって施工することが適当でないとき、ただちに書面をもって監理者に通知する。</p> <p>(3) 監理者は、本条(1)もしくは(2)の通知を受けたとき、<u>または自ら本条(1)各号の一にあたることを発見したときは、ただちに書面をもって受注者に対して指示する。</u></p> <p>(4) 本条(3)の場合、工事の内容、工期<u>または請負代金額</u>を変更する必要があると認められるときは、<u>発注者、受注者および監理者</u>が協議して定める。</p>	<p>新第 16 条 設計<u>及び</u>施工条件の疑義、相違など</p> <p>(1) 受注者は、次の各号の一にあたることを発見したときは、ただちに書面をもって<u>発注者又は監理者</u>に通知する。</p> <p>a. <u>設計図書等</u>の表示が明確でないこと、<u>又は設計図書等に明らかな、矛盾、誤謬、脱漏又は不適切な納まり等</u>があること。</p> <p>b. 工事現場の状態、地質、湧水、施工上の制約などについて、<u>設計図書等</u>に示された施工条件が実際と相違すること。</p> <p>c. 工事現場において、土壌汚染、地中障害物、埋蔵文化財など施工の支障となる予期することのできない事態が発生したこと。</p> <p>(2) 受注者は、<u>工事用図書又は監理者</u>の指示によって施工することが適当でないとき、ただちに書面をもって<u>発注者又は監理者</u>に通知する。</p> <p>(3) <u>発注者(発注者が本項の業務を監理者に委託した場合は、監理者)</u>は本条(1)もしくは(2)の通知を受けたとき、<u>又は自ら本条(1)各号の一にあたることを発見したときは、直ちに書面をもって受注者に対して指示する。</u></p> <p>(4) 本条(3)の場合、工事の内容、工期<u>又は請負代金額</u>を変更する必要があると認められるときは、<u>発注者及び受注者</u>が協議して定める。</p>
--	---

※新旧の条文については、大成出版社の平成 28 年(2016)3 月改正 民間(旧四会)連合協定 工事請負契約約款の解説の参考資料「工事請負契約約款改正の新旧対照表」による(以下同じ)。

旧第 16 条では、(1)又は(2)で“設計、施工条件の疑義、相違など”を受注者が発見したときは、先ず監理者に通知することとし、(3)で監理者は、その通知を受けたとき又は自ら発見した場合は、ただちに受注者に対応を指示することになっている。そして(4)の発注者、受注者および監理者間の三者協議で、工事の内容、工期または請負代金額の変更を協議することになっている。

しかし、(3)での“監理者の受注者への指示”の範囲が曖昧であり、その指示と(4)での三者間協議の決定との関係を考えると、若干疑問が生じる。

例えば、(2)で受注者から「図面・仕様書または監理者の指示によって施工すること



が適当でない」と認めたとの通知を受けた場合の(3)の監理者の受注者への指示は、施工を一旦中止して待てとの指示に留まれば、(4)での三者間協議の決定に無理なく繋がるが、一旦中止して待てとの指示に留まらず「図面・仕様書または監理者の指示」を変更することに踏み込んでいる場合は、設計変更として請負契約の変更になる場合が多く、(3)で変更内容での施工実施まで指示してしまった場合には、「工期または請負代金額を変更する必要がある」として、(4)での三者間協議で発注者が承諾せず紛糾するリスクがあり、工事期間中にその都度三者間協議が持たれば、その都度のリスクとして解決可能であるが、後半に積み残しとなるとその解決は容易ではない。

発注者にしてみれば、「工事の内容、工期または請負代金額を変更」することは、財産権の問題と直結しており、三者間協議の主旨が事前了解を求めるものなら兎も角、監理者の指示によったとした事後了解を求めるものであれば、納得できずトラブルとなるリスクはある。

逆に受注者にしてみれば、(3)の監理者の指示は、①発注者の了解を得ているか、②監理者はこの件については発注者から代理権を得ており、監理者の指示⇨発注者の指示であり、(4)での三者間協議で金額の多寡は兎も角も、「聞いていない」とか「了解した覚えはない」と発注者に拒否されることは想定外として、監理者との相互不信に陥る可能性がある。

しかし、監理者が発注者から代理権を得ているかと言えば無理がある。例えば、旧第10条に受注者の現場代理人についての規定があるが、(3)のa～eを見れば、現場代理人といえども、請負契約の根幹となる請負代金額や工期の変更を代理できないのであり、対する発注者側でいえば、弁護士でもない監理者(担当する建築士は勿論のこと、建築士事務所の開設者でも)が、請負契約の根幹となる請負代金額や工期の変更を代理できないのは当然のことと思われる。

旧第10条 現場代理人、監理技術者など

(1) 略

(2) 受注者は、現場代理人を定めたときは、書面をもってその氏名を発注者に通知する。

(3) 現場代理人は、この契約の履行に関し、工事現場の運営、取締りを行うほか、次の各号に定める権限を除き、この契約にもとづく受注者のいっさいの権限を行使することができる。

a 請負代金額の変更

b 工期の変更

c 請負代金の請求または受領

d 第12条(1)の請求の受理

e 工事の中止、この契約の解除および損害賠償の請求

(4) 受注者は、本条(3)の規定にかかわらず、自己の有する権限のうち現場代理人に委任せず自ら行使しようとするものがあるときは、あらかじめ、当該権限の内容を発注者に通知しなければならない。

(5) 略

そこで今回の改正で、(1)(2)の「監理者に通知」を「発注者又は監理者に通知」とし、発注者の財産権の問題と直結しかねない「工事の内容、工期または請負代金額を変更」

することになる様な項目も含め、(3)の受注者への指示は原則的に発注者（発注者が本項の業務を監理者に委託した場合は、監理者）が行うとし、(4)の三者間協議も監理者を除き工事請負契約の当事者である二者間協議とした。

しかし、告示 15 号に準拠した四会設監約款での基本業務として「4A102 設計図書等の内容の把握」として「設計図書等に明らかな、矛盾、誤謬、脱漏、不適切な納まり等を発見した場合には、委託者に報告し、必要に応じて委託者を通じて設計者に確認の上、その結果を工事施工者に通知する。」とあり、少なくとも監理者が「図面と仕様書に矛盾、誤謬または脱漏があること」を発見した場合は「委託者に報告し、必要に応じて委託者を通じて設計者に確認の上、その結果を工事施工者に通知する。」ことが責務であることは別途の監理業務委託契約上当然である。

そこで、更なる改正試案を作成した。

改正試案

第 16 条 設計及び施工条件の疑義、相違など

( 1 ) 受注者は、次の各号の一にあたることを発見したときは、ただちに書面をもって 発注者又は監理者に通知する。

略

( 2 ) 受注者は、工事中用図書又は監理者の指示によって施工することが適当でないと認めるときは、ただちに書面をもって 発注者又は監理者に通知する。

( 3 ) ~~発注者（発注者が本項の業務を監理者に委託した場合は、監理者）~~は本条（ 1 ）もしくは（ 2 ）の通知を受けたとき、又は自ら本条（ 1 ）各号の一にあたることを発見したときは、発注者に報告し、必要に応じて発注者を通じて設計者に確認の上、その結果を直ちに書面をもって受注者に対して指示する。

( 4 ) 本条（ 3 ）の場合、工事の内容、工期又は請負代金額を変更する必要があると認められるときは、あらかじめ監理者の意見を求めて、発注者及び受注者が協議して定める。

2) 旧第 18 条

旧第 16 条と似た問題は、旧第 18 条にも存在する。ここでは損害防止処置に要した費用を誰が負担するかで請負代金額を変更する必要があるか否かの協議についてのリスクである。

<p>旧第 18 条 損害の防止</p> <p>( 1 ) 受注者は、工事の完成引渡しまで、自己の費用で、契約の目的物、工事材料、建築設備の機器または近接する工作物もしくは第三者に対する損害の防止のため、設計図書と関係法令に<u>もとづき</u>、工事と環境に相応した必要な処置をする。</p> <p>( 2 ) 契約の目的物に近接する工作物の保護<u>またはこれに関連する処置で</u>、発注者、受注者<u>および監理者が協議して</u>、本条</p>	<p>新第 18 条 損害の防止</p> <p>( 1 ) 受注者は、<u>この</u>工事の完成引渡しまで、自己の費用で、契約の目的物、工事材料、建築設備の機器<u>又は</u>近接する工作物もしくは第三者に対する損害の防止のため、設計図書等と関係法令に<u>基づき</u>、工事と環境に相応した必要な処置をする。</p> <p>( 2 ) <u>この</u>契約の目的物に近接する工作物の保護<u>又はこれに関連する処置で</u>、発注者<u>及び</u>受注者が協議して、本条（ 1 ）の処</p>
---	--

<p>(1) の処置の範囲をこえ、請負代金額に含むことが適当でない<u>と認め</u>たものの費用は発注者の負担とする。</p> <p>(3) 受注者は、災害防止などのため特に必要と認めるときは、あらかじめ<u>監理者の意見を求めて</u>臨機の処置を取る。ただし、急を要するときは、処置をしたのち<u>監理者</u>に通知する。</p> <p>(4) 発注者<u>または</u>監理者が必要と認めて臨機の処置を求めたときは、受注者は、ただちにこれに応ずる。</p> <p>(5) 本条(3) <u>または</u> (4) の処置に要した費用の負担については、<u>発注者、受注者および監理者</u>が協議して、請負代金額に含むことが適当でない<u>と認め</u>たものの費用は発注者の負担とする。</p>	<p>置の範囲をこえ、請負代金額に含むことが適当でない<u>と認め</u>たものの費用は発注者の負担とする。</p> <p>(3) 受注者は、災害防止などのため特に必要と認めるときは、あらかじめ<u>監理者の意見を求めて</u>臨機の処置をとる。ただし、急を要するときは、処置をしたのち<u>発注者又は監理者</u>に通知する。</p> <p>(4) 発注者<u>又は</u>監理者が必要と認めて臨機の処置を求めたときは、受注者は、ただちにこれに応ずる。</p> <p>(5) 本条(3) <u>又は</u> (4) の処置に要した費用の負担については、<u>発注者及び受注者</u>が協議して、請負代金額に含むことが適当でない<u>と認め</u>たものの費用は発注者の負担とする。</p>
---	---

旧第18条では、(1)で“契約の目的物、工事材料、建築設備の機器または近接する工作物もしくは第三者に対する損害の防止のため”の必要な処置は受注者負担で、(2)で“契約の目的物に近接する工作物の保護またはこれに関連する”処置で、三者間協議で“(1)の処置の範囲をこえ、請負代金額に含むことが適当でないと認めたものの費用”は発注者負担としており、“契約の目的物、工事材料、建築設備の機器、第三者に対する損害の防止のため”の必要な処置は受注者負担、“近接する工作物”についての処置は三者協議によつては発注者負担もあることを規定している。後の(3)や(4)で「災害防止などのため特に必要と認めるとき」「急を要するとき」「発注者または監理者が必要と認めて臨機の処置を求めたとき」とあるから、(1)(2)は平時対応であり、(3)(4)は臨時対応と言える。そして(5)で“(3)または(4)の処置に要した費用の負担については”臨時対応として三者間協議で“請負代金額に含むことが適当でないと認めたものの費用”は発注者負担としている。

①から⑤に対する <u>損害防止のための処置費用</u>		近接する工作物(④)の <u>保護</u> または <u>これに関連する処置費用</u>	
①	契約の目的物	受注者負担	本条(1)の処置の範囲をこえ、請負代金額に含むことが適当か否かの三者協議の判断
②	工事材料		範囲内とし、請負代金額内適当と認められたものの費用
③	建築設備の機器		範囲をこえ、請負代金額内不適当と認められたものの費用
⑤	第三者		
④	近接する工作物	受注者負担	発注者負担 (リスクA)
臨機の処置	受注者が災害防止などのため特に必要と認められた費用	受注者負担	発注者負担 (リスクB)

費用	発注者または監理者が必要と認めた費用		
		請負代金額内適当と認められたものの費用	請負代金額内不適当と認められたものの費用
		請負代金額に含むことが適当か否かの三者協議の判断	

リスクがあるのは、

- A (2)で“近接する工作物の保護またはこれに関連する処置”を監理者が受注者から相談を受け、又は自ら考慮して、三者協議前に、発注者の了解を得ず受注者に指示した場合
- B (3)や(4)で「災害防止などのため特に必要と認めるとき」「急を要するとき」「監理者が必要と認めて臨機の処置を求めたとき」の何れも監理者の判断で、三者協議前に、発注者の了解を得ず受注者に指示した場合

何れも、発注者の事前了解なしでの処置に要した費用を発注者に負担を求める際に、発注者が了解できないとし、受注者は監理者の了解を得たとしてトラブルとなる。

そこで、上記のリスクを解消するため、今回の改正で、(2)と(5)の「発注者、受注者および監理者が協議して」を「発注者及び受注者が協議して」として、「請負代金額に含むことが適当でない」との判断に監理者は関与しないこととし、(3)の「監理者に通知」を「発注者又は監理者に通知」とした。

しかし(3)を「発注者又は監理者に通知」としても、監理者に通知はしたが発注者に通知しない場合もあり得るので、(5)の「発注者及び受注者が協議して」も発注者は通知がなく協議対象にできないとし、受注者は監理者に通知したので対象となるとしてトラブルとなる可能性は残っている。

そこで、更なる改正試案を作成した。

#### 改正試案

##### 第18条 損害の防止

(5)本条(3)又は(4)の処置に要した費用の負担については、あらかじめ監理者の意見を求めて、発注者及び受注者が協議して、請負代金額に含むことが適当でないと認められたものの費用は発注者の負担とする。

### 3) 旧第23条の2

旧第16条と似た問題は、旧第23条の2にも存在する。ここでは法定検査不合格時の修補・改造等の処置に要した費用を誰が負担するかで工期の延長又は請負代金額の変更をする必要があるか否かの協議についてのリスクである。

旧第23条の2 法定検査 (1)～(4)略 (5)本条(2)および(4)の規定にかかわらず、所定の検査に合格しなかった原因が受注者の責めに帰すことのできない事由によるときは、必要な処置内容につき、	新第23条の2 法定検査 (1)～(4)略 (5)本条(2)及び(4)の規定にかかわらず、所定の検査に合格しなかった原因が受注者の責めに帰すことのできない事由によるときは、必要な処置内容につ
--	---

<p>発注者、受注者および監理者が協議して定める。</p> <p>(6) 受注者は、発注者に対し、本条(5)の協議で定められた処置の内容に応じて、その理由を明示して必要と認められる工期の延長または請負代金額の変更を求めることができる。</p>	<p>き、発注者、受注者が協議して定める。</p> <p>(6) 受注者は、発注者に対し、本条(5)の協議で定められた処置の内容に応じて、その理由を明示して必要と認められる工期の延長又は請負代金額の変更を求めることができる。</p>
---	--

旧第23条の2では、(5)で法定検査時の“所定の検査に合格しなかった原因が受注者の責めに帰すことのできない事由による”の“必要な処置内容”を三者間協議とし、(6)で処置内容にかかる“工期の延長または請負代金額の変更”の請求権を規定している。

リスクがあるのは、

- A (5)で“所定の検査に合格しなかった原因が受注者の責めに帰すことのできない事由による”の“必要な処置内容”を定める協議に発注者を参加させなかった場合で(6)で処置内容にかかる“工期の延長または請負代金額の変更”を発注者に求めた場合

発注者の事前了解なしでの処置に要した工期の延長や費用の増加を発注者に求める際に、発注者が協議していないので了解できずとし、受注者は監理者と協議したとしてトラブルとなる。

そこで、上記のリスクを解消するため、今回の改正で、(5)の「発注者、受注者および監理者が協議して」を「発注者、受注者が協議して」として、「必要な処置内容」を定める協議に監理者は関与しないこととした。

しかし監理者(場合によっては設計者も)の技術的意見はやはり必要で、更なる改正試案を作成した。

<p>改正試案</p> <p>(5) 本条(2)及び(4)の規定にかかわらず、所定の検査に合格しなかった原因が受注者の責めに帰すことのできない事由による場合は、必要な処置内容につき、必要に応じて設計者又は監理者の意見を求めて、発注者、受注者が協議して定める。</p>
---

#### 4) 旧第24条、旧第25条

旧第24条部分使用と旧第25条部分引渡しでの問題は、当初の契約になかった部分使用又は部分引渡しが工期途中で求められた場合、即ち“この契約に別段の定めのない場合”の工期の変更及び請負代金額の変更(部分使用)又は引渡し部分に相当する請負代金額(以下「引渡し部分相当額」という。)の確定(部分引渡し：現在は考慮されていないが、途中で部分引渡しとなれば、部分使用同様に工期の変更及び請負代金額の変更の妥当性があると思うのだが…)協議についてのリスクである。

<p>旧第24条部分使用</p> <p>(1) 工事中に契約の目的物の一部を発注者が使用する場(以下「部分使用」という。)、契約書および設計図書の定めによ</p>	<p>新第24条部分使用</p> <p>(1) 工事中にこの契約の目的物の一部を発注者が使用する場(以下「部分使用」という。)、この契約の定めによる。この契</p>
---	--

<p>る。<u>契約書および設計図書</u>に別段の定めのない場合、発注者は、部分使用に関する監理者の技術的審査をうけたのち、工期の変更および請負代金額の変更に関する受注者との事前協議を経たうえ、受注者の書面による同意を得なければならない。</p>	<p>約に別段の定めのない場合、発注者は、部分使用に関する監理者の技術的審査を受けたのち、工期の変更及び請負代金額の変更に関する受注者との事前協議を経たうえ、受注者の書面による同意を得なければならない。</p>
<p>旧第 25 条部分引渡し  ( 1 ) 工事の完成に先立って発注者が契約の目的物の一部引渡しを<u>うける場合</u> (以下、この場合の引渡しを「<u>部分引渡し</u>」<u>といい、引渡しをうける部分を「引渡し部分</u>」という。)、<u>契約書および設計図書</u>の定めによる。<u>契約書および設計図書</u>に別段の定めのない場合、発注者は、部分引渡しに関する監理者の技術的審査を<u>うけたのち</u>、引渡し部分に相当する請負代金額 (以下「<u>引渡し部分相当額</u>」という。)の確定に関する受注者との事前協議を経たうえ、受注者の書面による同意を得なければならない。</p>	<p>新第 25 条部分引渡し  ( 1 ) <u>この</u>工事の完成に先立って発注者が<u>この</u>契約の目的物の一部引渡しを<u>受ける場合</u>、<u>この</u>契約の定めによる。<u>この</u>契約に別段の定めのない場合、発注者は、部分引渡しに関する監理者の技術的審査を<u>行わせ</u>、引渡し部分に相当する請負代金額 (以下「<u>引渡し部分相当額</u>」という。)の確定に関する受注者との事前協議を経たうえ、受注者の書面による同意を得なければならない。</p>

旧第 24 条又は旧第 25 条では、(1)で“工期の変更および請負代金額の変更に関する受注者との事前協議”又は“引渡し部分に相当する請負代金額 (以下「引渡し部分相当額」という。)の確定に関する受注者との事前協議”の前に“監理者の技術的審査”があり、発注者と受注者の二者間協議とはいえ、“技術的審査”として監理者は関与しており、監理者の意見も参考とした発注者・受注者間の二者間協議となっており、発注者に代理して監理者が技術的審査により“工期の変更および請負代金額の変更”又は“引渡し部分相当額の確定”を了解できるとの誤解を受注者が持たない限りリスクはなく、その意味では今回の改正は細かな字面の変更のみで大きな改正はない。

しかし、“技術的審査”とは合否判断を通じて工事内容を特定するものであり、必然的に工期や工事費に関連するため、その審査結果に基づく妥当な工期や工事費は存在し、二者間協議で発注者が了解できないとするリスクは存在するため、発注者に監理者の意見を参考とする義務を課す改正試案を作成した。

<p>改正試案  第 24 条 部分使用  ( 1 ) 工事中に<u>この</u>契約の目的物の一部を発注者が使用する場合(以下「<u>部分使用</u>」<u>という。</u>)、<u>この</u>契約の定めによる。<u>この</u>契約に別段の定めのない場合、発注者は、部分使用に関する監理者の技術的審査を受けたのち、<u>その内容を参考に、必要に応じて監理者の意見を求めて、</u>工期の変更及び請負代金額の変更に関する受注者との事前協議を経たうえ、受注者の書面による同意を得なければならない。  第 25 条部分引渡し</p>
--

( 1 ) この工事の完成に先立って発注者がこの契約の目的物の一部引渡しを受ける場合、この契約の定めによる。この契約に別段の定めのない場合、発注者は、部分引渡しに関する監理者の技術的審査を行わせ、その内容を参考に、必要に応じて監理者の意見を求めて、引渡し部分に相当する請負代金額（以下「引渡し部分相当額」という。）の確定に関する受注者との事前協議を経たうえ、受注者の書面による同意を得なければならない。

**(2) 監理者の完成時直前の検査合格をもって引渡し可能との誤解を生ずる可能性ある記述**

七会工事約款では、第 23 条で工事全体の“完成、検査”を、第 23 条の 2 で“法定検査”を、第 23 条の 3 で“その他の検査”を規定しているが、旧第 23 条には、時系列的に“事前の受注者の確認(所謂自主検査)”と“工事完了時の監理者の検査”(不合格時の再検査含む)が、旧第 23 条の 2 には、時系列的に“法定検査前の受注者の確認(所謂自主検査)”、“法定検査前の受注者立会いの監理者の検査”(不合格時の再検査含む)と“関係機関の法定検査”が、旧第 23 条の 3 には、時系列的に“設計図書規定の「その他の(発注者または監理者の)検査」前の受注者の確認(所謂自主検査)”、“設計図書規定の「その他の(発注者または監理者の)検査」”が規定されている。

旧第 23 条	旧第 23 条の 2	旧第 23 条の 3
“完成、検査”	“法定検査”	“その他の検査”
	“法定検査前の受注者の確認(所謂自主検査)”	
	↓	
“事前の受注者の確認(所謂自主検査)”	“法定検査前の受注者立会いの監理者の検査”(不合格時の再検査含む)	“設計図書規定の「その他の(発注者または監理者の)検査」前の受注者の確認(所謂自主検査)”
↓	↓	↓
“工事完了時の監理者の検査”(不合格時の再検査含む)	“関係機関の法定検査”(発注者(発注者が検査立会いを監理者に委託したときは、監理者)および受注者が立ち会う。)	“設計図書規定の「その他の(発注者または監理者の)検査”
↓		
旧第 23 条の 3 “その他の検査の「設計図書規定の「その他の発注者の検査」”	●オプション!	
↓		
旧第 26 条		
“請求、支払、引渡し”		

続いて、旧第 26 条“請求、支払、引渡し”(1)に、旧第 23 条の“工事完了時の監理

者の検査”（不合格時の再検査含む）に合格したときは、「契約書に別段の定めのある場合を除き、受注者は、発注者に契約の目的物を引き渡し、同時に、発注者は、受注者に請負代金の支払を完了する。」とあり、契約書に別段の定めがなければ、旧約款では“工事完了時の監理者の検査”に合格すれば、「受注者は、発注者に契約の目的物を引き渡し、同時に、発注者は、受注者に請負代金の支払を完了する。」ことになり、あたかも発注者の了解を得ずとも監理者の判断で引渡しと支払に移行できる様に思われる。

この場合に、発注者の了解を得るための検査を行うには、旧第23条の3の“設計図書規定の「その他の（発注者または監理者の）検査」として、設計図書に“引渡し前の発注者の検査”を規定する必要があるが、発注者の了解（検査合格）がなければ引渡し・支払不可とするには、旧第26条(1)についても書き加える特約が必要となる。

しかし、ここまで理解して特約を規定している例は少なく、“工事完了時の監理者の検査”と“引渡し前の発注者の検査”についての発注者・受注者、そして監理者の異なる理解で生ずるトラブルが多く発生している。

なお、建設業法（建設工事の請負契約の内容）第19条1項で「建設工事の請負契約の当事者は、前条の趣旨に従って、契約の締結に際して次に掲げる事項を書面に記載し、署名又は記名押印をして相互に交付しなければならない。」とし「10 注文者が工事の全部又は一部の完成を確認するための検査の時期及び方法並びに引渡しの時期」を掲げているが、「引渡しの時期」は明記されるが、「注文者が工事の全部又は一部の完成を確認するための検査の時期及び方法」についての記載は曖昧である。

旧第23条 完成、検査	新第23条 完成、検査
<p>(1) 受注者は、工事を完了したときは、設計図書のとおり実施されていることを確認して、<u>監理者に検査を求め、監理者は、すみやかにこれに応じて受注者の立会いのもとに検査を行う。</u></p>	<p>(1) 受注者は、<u>この工事を完了したときは、設計図書等</u>のとおり実施されていることを確認して、<u>発注者に対し、監理者立会いのもとに行う検査を求め</u>る。</p>
<p>(2) 検査に合格しないときは、受注者は、<u>工期内または監理者の指定する期間内に修補または改造して監理者の検査をうける。</u></p>	<p>(2) <u>本条(1)の検査に合格しない</u>ときは、受注者は、<u>工期内又は監理者の指定する期間内に修補又は改造して、発注者に対し、監理者立会いのもとに行う検査を求め</u>る。</p>
<p>(3) 受注者は、<u>工期内または監理者の指定する期間内に、仮設物の取払、あと片付などの処置を行う。</u>ただし、<u>処置の方法について監理者の指示があるときは、当該指示に従って処置する。</u></p>	<p>(3) 受注者は、<u>工期内又は設計図書等の指定する期間内に、仮設物の取払、あと片付けなどの処置を行う。</u>ただし、<u>処置の方法について発注者（発注者が本項の業務を監理者に委託した場合は、監理者）の指示があるときは、当該指示に従って処置する。</u></p>
<p>(4) 本条(3)の処置が遅れているとき、<u>催告しても正当な理由がなく、なお行われな</u></p>	<p>(4) 本条(3)の処置が遅れているとき、<u>催告しても正当な理由がなく、なお行われな</u>ときは、<u>発注者（発注者が</u></p>



<p>いときは、発注者は、代わってこれを行い、その費用を受注者に請求することができる。</p>	<p><u>本項の業務を監理者に委託した場合は、監理者</u>は、代わってこれを行い、その費用を受注者に請求することができる。</p>
<p>旧第 23 条の 3 その他の検査  ( 1 ) 受注者は、第 23 条および第 23 条の 2 に定めるほか、設計図書に発注者または監理者の検査を受けることが定められているときは、当該検査に先立って、工事の内容が設計図書のとおり実施されていることを確認して、発注者または監理者に通知し、発注者または監理者は、<u>すみやかに受注者の立会いのもとに検査を行う。</u>  ( 2 ) 本条 ( 1 ) の検査に合格しないときは、受注者は、<u>すみやかに修補または改造し、発注者または監理者の検査を受ける。</u></p>	<p>新第 23 条の 3 その他の検査  ( 1 ) 受注者は、第 23 条、第 23 条の 2 及び第 25 条に定めるほか、設計図書等に発注者又は監理者の検査を受けることが定められているときは、当該検査に先立って、この工事の内容が設計図書等のとおり実施されていることを確認して、発注者又は監理者に通知し、発注者又は監理者は、<u>速やかに受注者の立会いのもとに検査を行う。</u>  ( 2 ) 本条 ( 1 ) の検査に合格しないときは、受注者は、<u>速やかに修補又は改造して、発注者又は監理者の検査を求め</u>る。</p>

そこで今回の改正で、新第 23 条(1)で「監理者に検査を求め、監理者は、すみやかにこれに応じて受注者の立会いのもとに検査を行う。」を「発注者に対し、監理者立会いのもとに行う検査を求める。」とし、発注者の財産権の問題と直結する“請求、支払、引渡し”前の検査は、発注者が監理者の立会いのもと自ら行うこととして、「発注者の了解を得ずとも、監理者の検査に合格しているから、工事代金を払ってもらわないと困る！」とするクレームはないことになった。なお、監理者は発注者の検査に立会うが、発注者の検査を前提とする監理者の検査を行う訳ではないことは旧約款同様である。

一方、告示 15 号に準拠した四会設監約款での基本業務として監理者の検査を含むこれら検査に関連する規定は、「4A104 工事と設計図書等との照合及び確認」「4A105 工事と設計図書等との照合及び確認の結果報告等」「4A204 工事と工事請負契約との照合、確認、報告等」「4A206 関係機関の検査の立会い等」があるが、4A104 が建築士法第 2 条 8 項の「工事監理」、4A105 が建築士法第 18 条 3 項の「工事監理者の義務」の定義に対応し建築士の法定業務としての独占業務であるのに対し、4A204 は、4A104 と 4A105 が“工事と設計図書等との照合”であるのに対し、“工事と設計図書等以外の工事請負契約の内容（契約書や七会工事約款）との照合”を規定し、建築士でなくとも行うことができる非独占業務であり、4A104、4A105 及び 4A204 を合わせて「工事と設計図書等及び工事請負契約との照合、確認、報告等」との監理者の一般的業務の主要な部分を表記している。

照合を確認する方法について 4A104 では「設計図書等に定めのある方法（略）による確認のほか、目視による確認、抽出による確認、工事施工者から提出される品質管理記録（自主検査記録、施工記録、試験報告書、工事写真等をいう。）の確認等、確認対象工事に応じた合理的方法により確認を行う。」とし、4A204 の“1）工事と工事請負契約との照合、確認、報告”の①では同様に「設計図書等に定めのある方法による

確認のほか、目視による確認、抽出による確認、工事施工者から提出される品質管理記録の確認等、確認対象工事に応じた合理的方法により確認を行う。」とし、『検査』という用語はない。

『検査』という用語は、4A204の“2) 工事請負契約に定められた指示、検査等”の「① 工事請負契約に定められた指示、検査、試験、立会い、確認、審査、承認、助言、協議等を行い、また工事施工者が、設計図書等の定めによりこれを求めたときは、速やかにこれに応じる。ただし、本契約に定める業務範囲でこれを行うものとする。」とあり、4A104等にある「確認」と4A204の2) ①にある『確認』との関係が気にはなるが、広い「確認」方法の中に『検査』という呼称で通常実施される『製品検査』『配筋検査』等があると単純に考えることで良さそうである。

しかし、これすらも“製品を合理的方法で確認”とか“配筋を合理的方法で確認”等と表現し、敢えて『検査』と言わないことが許容されるとすれば、監理者の検査は極めて限られたものとなる。

監理者が行う“工事請負契約に定められた検査”とは、設計図書等や七会工事約款に定められていることになるので、設計図書等に記載されている監理者の検査か七会工事約款にある“工事完了時の監理者の検査”、“法定検査前の受注者立会いの監理者の検査” “設計図書規定の「その他の(発注者または監理者の)検査」”となるが、設計図書等に記載されている監理者の検査⇨“設計図書規定の「その他の(発注者または監理者の)検査」”なので、監理者が行う“工事請負契約に定められた検査”とは、設計図書等に記載されている監理者の検査と七会工事約款にある“工事完了時の監理者の検査”、“法定検査前の受注者立会いの監理者の検査”になる。

つまり、四会設監契約の基本業務上は、設計者が設計図書等に監理者の検査を規定しない限り、「確認対象工事に応じた合理的方法により確認を行う」ことができれば必ずしも検査という形式を採る必要はないことになる。そして七会工事約款で請負契約を締結した工事を監理することになって、“工事完了時の監理者の検査”及び“法定検査前の受注者立会いの監理者の検査”を求められることになる。

なお、改正された新工事請負約款では、“工事完了時の監理者の検査”と“法定検査前の受注者立会いの監理者の検査”は無くなり“工事完了時の監理者立会いのもとに行う発注者の検査”と“法定検査前の監理者立会いの発注者の検査”になっており、監理者が行う“工事請負契約に定められた検査”とは、設計図書等に記載されている監理者の検査のみであり、設計者が設計図書等に監理者の検査を規定しない限り、「確認対象工事に応じた合理的方法により確認を行う」ことができれば必ずしも検査という形式を採る必要は一切ないことになる。

新第 23 条	新第 23 条の 2	新第 23 条の 3
“完成、検査”	“法定検査”	“その他の検査”
	“法定検査前の受注者の確認(所謂自主検査)”	
	↓	
“事前の受注者の確認(所謂自主検査)”	“法定検査前の監理者立会いの発注者の検査” (不合	“設計図書規定の「その他の(発注者または監理者の)

	格時の再検査含む)	検査」前の受注者の確認 (所謂自主検査)”
↓	↓	↓
“工事完了時の監理者立会 いのもとに行う発注者の検 査” (不合格時の再検査含 む)	“関係機関の法定検査” (発 注者が受注者及び監理者立 会いのもと検査を受ける。)	“設計図書規定の「その他 の(発注者または監理者の) 検査”
↓		
新第 26 条		
“請求、支払、引渡し”		

しかし監理者の検査までとは言わず、監理者への自主検査結果の報告と確認は必要と考え、更なる改正試案を作成した。

#### 改正試案

##### 新第 23 条 完成、検査

(1) 受注者は、この工事を完了したときは、設計図書等のおりに実施されていることを確認して、その結果を監理者に報告し、確認を得て、発注者に対し、監理者立会いのもとに行う検査を求める。

(2) 本条(1)の検査に合格しないときは、受注者は、工期内又は監理者の指定する期間内に修補又は改造して、その結果を監理者に報告し、確認を得て、発注者に対し、監理者立会いのもとに行う検査を求める。

(3) 受注者は、工期内又は設計図書等の指定する期間内に、仮設物の取払、あと片付けなどの処置を行う。ただし、処置の方法について発注者(発注者が本項の業務を監理者に委託した場合は、監理者)の指示があるときは、当該指示に従って処置する。

(4) 本条(3)の処置が遅れているとき、催告しても正当な理由がなく、なお行われないときは、発注者(発注者が本項の業務を監理者に委託した場合は、監理者)は、代わってこれを行い、その費用を受注者に請求することができる。

##### 新第 23 条の 2 法定検査

(1) 第 23 条の規定にかかわらず、受注者は、法定検査(建築基準法第 7 条から同法第 7 条の 4 までに定められる検査その他設計図書等に定める法令上必要とされる関係機関による検査のうち、発注者が申請者となっているものをいう。以下同じ。)に先立つ適切な時期に、この工事の内容が設計図書等のおりに実施されていることを確認して、その結果を監理者に報告し、確認を得て、発注者に対し、監理者立会いのもとに行う検査を求める。

(2) 本条(1)の検査に合格しないときは、受注者は、工期内又は監理者の指定する期間内に修補又は改造して、その結果を監理者に報告し、確認を得て、発注者に対し、監理者立会いのもとに行う検査を求める。

(3) 発注者は、受注者及び監理者立会いのもと、法定検査を受ける。この場合において、受注者は、必要な協力をする。

(4)～(6) 略

**(3) 監理者が、工程表にもとづき必要な時期に、受注者に交付する「設計図書にもとづいて設計図書の作成者により作成された詳細図」が設計変更か否か？との疑義を生ずる記述**

七会工事約款では、旧第9条“監理者”(1)のc号で、「設計図書にもとづいて設計図書の作成者により作成された詳細図（以下「詳細図」という。）などを、工程表にもとづき受注者が工事を円滑に遂行するために必要な時期に、受注者に交付すること。交付できない場合には、理由を付して発注者にその旨を報告すること。」とあり、詳細図は設計者（設計図書の作成者）が作成し、監理者から受注者に交付するが、ここでの詳細図は、“設計図書にもとづいて”とか“工程表にもとづき…必要な時期に”と、明らかに着工後の工事期間中のことを指している。

※旧解説書では、「設計図書の詳細図が不明確で請負者がこれにより施工しがたい場合は、必要に応じて設計図書の作成者により作成された補充の詳細図を交付することを定めた。」とある。

“設計図書にもとづいて設計図書の作成者により作成された詳細図（以下「詳細図」という。）など”というのと、当初の設計図書をより詳細にわかりやすく表記した詳細図を、着工後の工事期間中に受注者に補充的に交付すると読めるし、本来は当初の設計図書に含まれるべき未完の詳細図を、着工後の工事期間中に新たに受注者に交付するとも読めるため、従来は、設計・監理者からも受注者からも都合のよい解釈をしていた傾向がある。（設計者は、設計での積み残しを受注者に指示できるし、受注者は頭を働かせることなく、詳細が判らないから何でもかんでも図面をよこせと言える？）

同じく第1条“総則”(5)に「発注者は、受注者の求めまたは設計図書の作成者の求めにより、設計図書の作成者が行う設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明の内容を受注者に通知する。」とあり、設計者は「発注者は」とあるにも拘らず、「設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明の内容を受注者に（直接）通知」したり、「（工事途中に、契約図書である）設計図書にもとづいて設計図書の設計者により作成された詳細図などを、（設計意図をより詳細に伝達する為）工程表にもとづき受注者が工事を円滑に遂行するために必要な時期に、（監理者経由で）受注者に交付する。」との大義名分を振りかざし、極端に詳細図が作成されていない設計図書で契約し、工事進捗に合わせて詳細図を作成交付する事例があったため、その詳細図の内容が設計変更に該当するか否か、工事費や工期の変更に該当するか否かを巡って、トラブルとなることがあった。

しかし、告示15号に準拠した四会設監約款での基本業務には、工事途中に設計者が工事施工段階に関与するのは、「3A 工事施工段階で設計者が行うことに合理性がある実施設計に関する基本業務」の「3 A01 設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明等」と「3A02 工事材料、設備機器等の選定に関する設計意図の観点からの検討、助言等」であり、「設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明を委託者を通じて監理者及び工事施工者に対して行う」のであり、設計図である詳細図を交付することはない。また、「委託者を通じて」とあるので、発注者に無断の設計変更はあり得ない。

そこで今回の改正で、第9条(1)の内容を告示15号準拠の四会設監契約の監理に関する基本業務に平仄を合わせた表記とし、「設計図書にもとづいて設計図書の作成者により作成された詳細図（以下「詳細図」という。）などを、工程表にもとづき受注者

が工事を円滑に遂行するために必要な時期に、受注者に交付すること。交付できない場合には、理由を付して発注者にその旨を報告すること。」が無い様に削除し、第1条(5)の設計意図の伝達も、受注者に加え監理者にも通知するとした。

<p>旧第1条 総則 (5) 発注者は、<u>受注者の求めまたは設計図書の作成者の求めにより、設計図書の作成者が行う設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明の内容を受注者に通知する。</u></p>	<p>新第1条 総則 (5) 発注者は、<u>受注者、監理者又は設計者（その者の責任において設計図書を作成した者をいう。以下同じ。）の求めにより、設計意図を正確に伝えるため設計者が行う質疑応答又は説明の内容を受注者及び監理者に通知する。</u></p>
<p>旧第9条 監理者 (1) <u>監理者は、監理契約にもとづいて発注者の委託をうけ、この契約に別段の定めのあるほか、次のことを行う。</u> a～b 略 c <u>設計図書にもとづいて設計図書の作成者により作成された詳細図（以下「詳細図」という。）などを、工程表にもとづき受注者が工事を円滑に遂行するために必要な時期に、受注者に交付すること。交付できない場合には、理由を付して発注者にその旨を報告すること。</u> d～k 略</p>	<p>新第9条 監理者 (1) <u>発注者は監理者に対してこの約款の他の条項に定めるほか、第1条(3)の委託契約において次のことを委託した。</u>  (告示15号準拠の四会設監契約の監理に関する基本業務に平仄を合わせた表記としたため、旧c号に該当するものはない。)</p>
<p>3A01 設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明等 工事施工段階において、設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明を委託者を通じて監理者及び工事施工者に対して行う。また、設計図書等の定めにより、設計意図が正確に反映されていることを確認する必要がある部材、部位等に係る施工図等の確認を行う。</p>	

しかし設計意図伝達等の通知内容に基づき工事することに疑義がある場合の受注者からの疑義申立ても必要と考え、更なる改正試案を作成した。

<p>改正試案 第16条 設計、施工条件の疑義、相違など (2) 受注者は、<u>第1条(5)の通知を含む工事用図書又は監理者の指示によって施工することが適当でない</u>と認めたときは、ただちに書面をもって発注者又は監理者に通知する。</p>
--

**(4) “軽微な設計変更”の誤解？設計変更に伴う工事は発注者了解済み(当然に請負代金額の増減あり含め)だが、軽微な変更工事は請負代金額の増減なしとして、監理者の判断に左右される曖昧さ？**

昭和54(1979)年7月10日制定の建設省告示第1206号のもと、平成11(1999)年10

月 1 日制定の最初の四会設監約款を制定する際には、設計変更の処理について、「軽微な設計変更」と「大がかりな設計変更」の境界を何処に引くかについての議論があり、「一般図(平面図、断面図、立面図など)に手を加える必要があるか否か、という点がひとつの目安になると考えられる。」(2000 年 11 月 30 日発行 四会連合協定建築設計・監理業務委託契約約款の解説 V 参考資料：建築設計・監理組織における組織運営の要点と業務運営のプロセス、5.06 設計変更の処理 243P)とされ、その議論を経て制定された最初の四会設監約款では、「軽微な設計変更」の定義として監理業務委託書の「702 軽微な設計変更」の中で「工事費の変更を伴わない軽微な変更」とされ、「軽微な設計変更」については「(監理者が)委託者の承認のもとで、施工者に対して必要な指示を行う」として、所謂監理者の標準業務として実施されることになっており、通常は「軽微な変更≒工事費の変更を伴わない」として監理者の指示で行われるとの考え方が広まった。

しかし、平成 21(2009)年 1 月 7 日制定の国土交通省告示第 15 号のもと見直された平成 21(2009)年 7 月 27 日改正の四会設監契約の基本業務委託書には、「軽微な設計変更」に関する記載はなく、その扱いは所謂大がかりな設計変更と併せ、全てオプション業務とされたので、この所謂「軽微な設計変更」を監理者が行う場合に、厳密にはオプション業務としての特約が必要との認識を持つ建築士は少ないと思われる。(なお、四会設監約款のオプション業務の解説では、「軽微な変更≒工事費の変更を伴わないかつ計画変更確認申請を必要としない程度の設計変更」とし、やはり監理者が行うとしている。)

<p>旧四会約款・建築監理業務委託書</p> <p>702 <u>軽微な設計変更</u></p> <p>設計意図の伝達を行い、施工図等の検討を行っていくなかで、細部の取り合いや工事間の調整等の関係で、又は委託者の要請により、<u>工事費の変更を伴わない軽微な変更</u>の必要が生じた場合、委託者の承認のもとで、施工者に対して必要な指示を行う。</p>
<p>新四会約款・建築監理業務委託契約書式の参考資料：オプション業務サンプル一覧表</p> <p>※内容は旧四会約款・建築監理業務委託契約書式の参考資料：オプション業務サンプル一覧表と同様</p> <p>4B14</p> <p>委託者等の都合等による設計変更及びそれに係る業務（以下のサンプル業務を含む）</p> <p>a. 施工図等の検討を行って行く中で、細部の取り合い、工事間の調整等の関係で、又は委託者等の依頼により、<u>工事費の変更を伴わないかつ計画変更確認申請を必要としない程度の軽微な設計変更の必要が生じた場合、委託者の承認（設計者への承諾の求めを含む）のもとで、設計変更を行い、工事施工者に対して必要な指示を行う業務</u></p> <p>b. 委託者等の依頼（工事施工者等による VE 提案を含む）又は関係機関の指導等により設計変更を行い、委託者の承認（設計者への承諾の求めを含む）を得た上で、工事施工者に対して必要な指示を行う業務</p> <p>c. 委託者等の都合等による設計変更に伴って、関係機関に計画変更、確認申請等を行う業務</p> <p>d. 委託者等の都合等による設計変更に伴って、工事施工者が提示する変更工事費を</p>

検討し、委託者に報告する業務

e. その他の委託者等の都合等による設計変更及びそれに係る業務

4 B14 工事施工段階での設計変更については、軽微な設計変更の場合を除き、委託者に承認された設計図書の継続性を考えれば、監理者ではなく、設計者が行うことが一般的であるが、委託者と設計者間の信頼関係が失われ、設計意図の継続性に問題が生じた場合などには、監理者又は別の建築士による業務となる。また、委託者の都合等による軽微な設計変更は、工事施工段階では常に起こりうるが、本項で示したとおり、こうした業務は基本的にオプションである。新四会約款解説書 237P

4 B14に「計画変更確認申請を必要としない」とあるのは、確認申請上「計画の変更に係る確認を要しない軽微な変更」（建築基準法施行規則第3条の2）扱いが規定されていることによる。

確認申請の軽微な変更：建築基準法施行規則

**【計画の変更に係る確認を要しない軽微な変更】**

第3条の2 法第6条第1項（法第87条第1項において準用する場合を含む。）の国土交通省令で定める軽微な変更は、次に掲げるものであって、変更後も建築物の計画が建築基準関係規定に適合することが明らかなものとする。（以下具体例省略）

「軽微な変更」と「計画変更」の判定について：高崎市

「軽微な変更」については、建築基準法施行規則第3条の2で規定されており、それ以外の変更は全て計画変更の手続きが必要となりますが、変更の内容によっては軽微な変更と同等に扱える場合もあります。

高崎市では、「建築基準関係規定に影響を及ぼさない変更」及び「より安全であることが明らかである変更」については軽微な変更として取り扱います。具体的には下記の「計画変更の判定表」のとおりです。（判定表省略）

四会設監約款契約書式の監理業務委託書に限らず、軽微な設計変更（「軽微な変更」と「設計」を省く事例もあるが、区別しての話か否かは不明）については、具体例の列記を含めその具体的定義に関心は薄く、請負金額の増減がないことを強調する記載が多い。

特記仕様書や現場説明時の見積要項書等で、“軽微な変更は、請負金額の増減は行わない。”との趣旨の記載がある場合の曖昧な運用

特記仕様書例(●●市：●●保育園建築工事)

#### 6. 設計変更

設計変更を生じた時は、変更の指示書に基づき係員と打合せの上、変更工事に着手すること。その場合は、各工事共契約時の設計単価・経費率により設計金額に落札率を乗じて請負金額の増減を行う。

現場のおさまり、取合いなどの関係で軽微な変更をする場合も、係員の指示による。なお、軽微な変更については、請負金額の増減はしない。

某建築士事務所見積要項書記載例

#### 4) 軽微な変更

現場の納まり、取合いなどの関係で、材料の寸法、仕様、工法、取付方法などを多少変更し、または取付数量を多少増減するなどの軽微な変更は監理者の指示により行う。この場合は請負代金額の増減はしない。

このような状況で、「軽微な設計変更」については、「監理者が、当然の業務(発注者に詳細を特に断ることもなく)として、工事費の変更を伴わない(かつ計画変更確認申請を必要としない)程度の変更の場合は、「軽微な設計変更」として、施工者に指示できる。」、更には「監理者が「軽微な設計変更」と判断すれば、工事費の変更なしで、施工者に指示できる。」との誤解が生じるリスクがあり(更には設計者がそのまま監理する場合は、監理者の立場を曖昧とし、設計者が「軽微な設計変更」と判断できるとの誤解も生じるリスクもある。)、逆に、施工者の立場が監理者より強い様な場合には、仕上げ下地の施工方法等で、本来は常識的に見込むべき仕様の見積漏れを、全て設計変更として平然と追加請求してくる様なリスクも生ずる。しかし、七会約款も四会設監契約書式も、「軽微な設計変更」に関する具体的改正はなされておらず、このリスクはそのまま放置されている。

なお、公共工事の方では、平成27年7月の国土交通省官庁営繕部「営繕工事請負契約における設計変更ガイドライン(案)」の中で、「軽微な設計変更」の金額規模の上限目安(変更見込金額がその部分の請負代金額の20%以下)等が示され、より具体的な定義の共有化が試行されてきており、民間工事での参考となる可能性がある。

※平成26年3月策定の「営繕工事請負契約における設計変更ガイドライン」(26年版ガイドライン)について、平成26年3月施行の品確法の改正趣旨を受け改正を行ったもので、地方公共団体等にも周知が図られている。



営繕工事請負契約における設計変更ガイドライン（案）

「軽微な設計変更」とは、次に掲げるもの以外のものをいう。

イ. 構造、工法、位置、断面等の変更で重要なもの

ロ. 新工種に係るもの又は単価若しくは一式工事費の変更が予定されるもので、それぞれの変更見込み金額又はこれらの変更見込み金額の合計額が請負代金額の 20%（概算数量発注に係るものについては 25%）を超えるもの。

言い換えると

● 「軽微な設計変更」とは、次に掲げるものをいう。

イ. 構造、工法、位置、断面等の変更で重要でないもの

ロ. 新工種に係るもの又は単価若しくは一式工事費の変更が予定されるものであっても、それぞれの変更見込み金額又はこれらの変更見込み金額の合計額が請負代金額の 20%（概算数量発注に係るものについては 25%）を超えないもの。

工事請負契約での「軽微な設計変更」の扱いについて述べてきたが、設計・監理契約での扱いについても、工事発注者（業務委託者）である建築主の設計変更についての理解が必要である。建築主の傾向として、実施設計にかかる期間と手間を過少評価し、基本設計が決まると短期間で実施設計図を描くことができ、直ぐに施工者との契約交渉に入ることが可能との誤解を潜在的に持つ場合が多い。この様な建築主は、設計変更図書を作成する期間と手間も過少評価する傾向が強く、全てを「軽微な設計変更」として、設計契約も工事請負契約も増額なしと平然と主張してくるツワモノも存在する。

川上の建築主が、この辺りを良く理解して、曖昧さを残して計画を推進する際のリスクに対応するために、別枠の予備費を予算計上することが常識となる様な業界全体での啓蒙・広報活動が必要である。

#### **（5）建築士事務所担当者の現場での発言が、設計者としての発言か監理者としての発言かが曖昧なことにより、誤解を生ずる可能性ある記述**

国土交通省告示第 15 号では、設計者と監理者（工事監理者）の役割を明確に区別しており、設計意図を説明できるのは設計者であり、監理者（工事監理者）は工事との照合確認をすべく、設計図書の内容は理解して説明できるが、設計意図は説明できないとしている。設計意図を説明することが、設計変更を意味する場合には、説明以前に発注者の了解を得ることが設計契約上の義務である筈だが、善管注意を払わず曖昧なまま受注者に提示し、受注者も発注者了解済みと誤解したまま工事し、結果追加工事費を請求してトラブルとなるリスクがある。

旧七会工事約款では、監理者は「設計内容を伝えるため、受注者と打ち合わせ、必要に応じて説明図などを作成し、受注者に交付する（旧第 9 条（1）a）」とし、設計者は「（発注者経由で）設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明の内容を受注者に通知（旧第 1 条（5））」し、「設計図書にもとづいて作成された詳細図などを、工程表にもとづき必要な時期に、受注者に交付する（旧第 9 条（1）c）」としており、工事期間中に、監理者は説明図を設計者は詳細図を、各々受注者に交付することになっているが、設計者が、そのまま監理者となった場合に、設計者の詳細図交付なのか、監理者の説明図交付なのかが曖昧で、その認識の相違でトラブルとなるリスク

がある。

設計者は、“価値ある建築物は、現場で創り込むことで実現される”とばかりに、契約図書である設計図に込めたデザイン意図を、より優れたものとするべく進化させ、施工者に旧約款第9条(1)cの詳細図として交付したとするが、施工者から見れば、契約図書である設計図が曖昧なら中等レベルの仕様で見積もるのが当然で、所謂後出しジャンケンでは困惑するのも当然である。監理者は、設計意図は推測するが、設計者当人ではなく完全に把握することは不可能である。監理者の業務として“設計図書等の内容”については、基本業務 4A102 “設計図書等の内容の把握等”で把握することになっており、契約図書である設計図が曖昧なら、設計者の普段の業務遂行傾向から判断して、デザイン意図が反映されていないと理解しない限りは、施工者同様中等レベルの仕様と理解するのが当然であり、設計者と監理者の人格が別となっておれば回避可能だが、設計者がそのまま監理者として現場に乗り込む場合には、設計者としての顔が顕著となる傾向が強く、トラブルのリスクがある。

そこで今回の改正で、第9条(1)の内容を告示15号準拠の四会設監契約の監理に関する基本業務に平仄を合わせた表記とし、工事期間中の設計者の詳細図交付は削除され、「設計意図を正確に伝えるための質疑応答又は説明」に限定された。従って「質疑応答又は説明の内容」が「詳細図」と認識される図面形式で提示されることは原則としてなく、説明文や場合により補足説明的スケッチ(※)で提示される。なお、監理者の交付する「説明図など」は、意味を「説明図+説明文」とし「説明用図書」と呼称を変えた。

※昭和54(1979)年7月10日制定の建設省告示第1206号の別添一別表第2の「2 工事監理等」の「(1) 工事監理」の「①設計意図を施工者に正確に伝えるための業務(ii) 図面等の作成」の(注)として下記の記載がある。

①(ii)に規定する図面等は、設計意図を正確に伝えるためのスケッチ等であり、工事期間中に行われる実施設計の延長と考えられる図書は含まない。

旧第1条 総則	新第1条 総則
(1) 略	(1) 略
(2) 略	(2) 略
(3) <u>監理者は、この契約とは別に発注者、監理者間で締結された監理業務(建築士法第2条第7項で定める工事監理、ならびに同法第18条第3項および第20条第3項で定める工事監理者の業務を含む。以下同じ。)に関する委託契約(以下「監理契約」という。)にもとづいて、この契約が円滑に遂行されるように協力する。</u>	(3) <u>発注者は、この契約とは別に発注者と監理者間で締結されたこの工事にかかる監理業務の委託契約に基づいて、この契約が円滑に遂行されるように監理者へ協力を求める。</u>
(4) 発注者は、 <u>第9条(1)aからkまでの事項その他この契約に定めのある事項と異なることを監理者に委託したとき</u>	(4) 発注者は、この契約に定めのある事項と異なることを監理者に委託した場合又はこの約款の定めに基づいて発注者が

<p>は、<u>すみやかに</u>書面をもって受注者に通知する。</p> <p>(5) 発注者は、受注者の求めまたは設計図書の作成者の求めにより、<u>設計図書の作成者が行う設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明の内容を受注者に通知する。</u></p> <p>(6) 略</p>	<p><u>行うことを監理者に委託した場合は、速やかに当該委託の内容を書面をもって受注者に通知する。</u></p> <p>(5) 発注者は、受注者、<u>監理者又は設計者（その者の責任において設計図書を作成した者をいう。以下同じ。）</u>の求めにより、<u>設計意図を正確に伝えるため設計者が行う質疑応答又は説明の内容を受注者及び監理者に通知する。</u></p> <p>(6) 略</p>
<p>旧第9条 監理者</p> <p>(1) <u>監理者は、監理契約にもとづいて発注者の委託をうけ、この契約に別段の定めのあるほか、次のことを行う。</u></p> <p>a <u>設計内容を伝えるため、受注者と打ち合わせ、必要に応じて説明図などを作成し、受注者に交付すること。</u></p> <p>b <u>受注者から提出された質疑書に関し、技術的に検討し、回答すること。</u></p> <p>c <u>設計図書にもとづいて設計図書の作成者により作成された詳細図（以下「詳細図」という。）などを、工程表にもとづき受注者が工事を円滑に遂行するために必要な時期に、受注者に交付すること。交付できない場合には、理由を付して発注者にその旨を報告すること。</u></p> <p>d <u>設計図書の定めにより受注者が作成、提出する施工計画について、設計図書に定められた品質が確保できないおそれがあると明らかに認められる場合には、受注者に対して助言し、その旨を発注者に報告すること。</u></p>	<p>新第9条 監理者</p> <p>(1) 発注者は監理者に対してこの約款の他の条項に定めるほか、<u>第1条(3)の委託契約において次のことを委託した。</u></p> <p>a . <u>設計図書等の内容を把握し、設計図書等に明らかな、矛盾、誤謬、脱漏、不適切な納まり等を発見した場合には、受注者に通知すること。</u></p> <p>b . <u>設計内容を伝えるため、受注者と打ち合わせ、適宜、説明用図書を、この工事を円滑に遂行するために必要な時期に、受注者に交付すること。</u></p> <p>c . <u>受注者からこの工事に関する質疑書が提出された場合、設計図書等に定められた品質確保の観点から技術的に検討し、当該結果を受注者に回答すること。</u></p> <p>(告示 15 号準拠の四会設監契約の監理に関する基本業務に平仄を合わせた表記としたため、旧 c 号に該当するものはない。)</p> <p>d～g 略</p> <p>h . <u>設計図書等の定めにより受注者が作成、提出する施工計画について、設計図書等に定められた工期及び品質が確保できないおそれがあると明らかに認められる場合には、受注者に対して助言し、その旨を発注者に報告すること。</u></p> <p>以下略</p>

以下略	
-----	--

なお、設計者が行う「設計意図を正確に伝えるための質疑応答又は説明」についても、四会設監契約上は「委託者を通じて監理者及び工事施工者に対して行う」と規定されており、実務上は設計者が直接施工者に行うことがあっても、それは委託者である建築主の了解が必要であり、その主旨は、七会工事約款第1条総則(5)にも共通する。

従って、施工者(場合によっては監理者も含め)は、設計者が行う「設計意図を正確に伝えるための質疑応答又は説明」が発注者(発注者の同席含む)からではなく、直接設計者から行われた場合には、発注者の了解を確認することでリスク回避を図ることも必要である。

3A01 設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明等

工事施工段階において、設計意図を正確に伝えるための質疑応答、説明を委託者を通じて監理者及び工事施工者に対して行う。また、設計図書等の定めにより、設計意図が正確に反映されていることを確認する必要がある部材、部位等に係る施工図等の確認を行う。

**(6) 現場に来る建築士事務所の担当者の立場が、確認申請上の工事監理者なのか、工事監理の補助業務を行う者なのかを、双方曖昧なままの理解で業務を遂行し誤解を生ずる可能性ある記述**

ある程度の規模で建築士事務所を営む場合には、現場における実際の監理業務を所長自らが行う場合もあれば、信頼のおける所属の建築士に担当させる場合もある。それでは本約款上の「監理者」とは、何れを指すのかは曖昧な点があった。

そこで旧七会工事約款を新七会工事約款に改正する過程で、「用語の定義」条項を新設し、本約款上の「監理者」とは、工事請負契約とは別途の監理業務委託契約を締結し、その監理業務委託契約書に契約当事者として記名押印した者(個人又は法人)をいうと定義した。そして建築士法上、工事監理を業として行うには建築士事務所開設が必須であり、業務として工事監理が行われる工事請負契約上の「監理者」とは、“この工事に関し、この工事請負契約とは別途に、発注者との間で監理業務の委託契約を締結した者(建築士事務所の開設者である個人又は法人)をいう。”ことになる。

なお七会約款書式での工事請負契約書には、監理者として記名押印欄があるので、建築士事務所の開設者である個人又は法人の代表者が記名押印となるが、建築士事務所は、建築士資格を持たなくとも管理建築士を置けば開設可能であるから、記名押印してある本人が建築士資格を持たない場合もある。

この様に、本約款上の「監理者」とは、監理業務委託契約上の契約責任と建築士法上の業務責任を負う建築士事務所そのものである。

(特に用語定義せず)	<p>新第1条の2 用語の定義</p> <p><u>この約款において用いる用語の定義は、次の各号のとおりとする。</u></p> <p>f. 監理者</p> <p><u>この工事に関し、発注者との間で監理業務の委託契約を締結した者をい</u></p>
------------	---

	う。
--	----

<p>旧第9条 監理者</p> <p><u>(4)</u> 発注者は、監理業務の担当者の氏名および<u>担当業務を</u>書面をもって受注者に通知する。</p>	<p>新第9条 監理者</p> <p><u>(3)</u> 発注者は、監理業務の担当者の氏名<u>及び</u>担当業務を受注者に通知する。</p>
--	---

旧約款第9条(4)項(新約款では(3)項)には、本約款内で1ヶ所だけ「監理業務の担当者」という表記があるが、この定義も曖昧で、監理業務を受託した建築士事務所が指名した“実務上の監理業務(工事監理含む)担当者”であることはほぼ間違いないが、下記に記す様々な問題があり、曖昧さが残る。

- ・ 監理業務は工事監理業務より範囲が広く、工事監理業務以外の監理業務を担当する者には建築士資格不要
- ・ 建築設計・監理の技術的分野では、機械設備や電気設備の建築士が不足しており、特に電気設備の実務上の担当者に建築士資格を今すぐに求めることは困難で、場合によっては“補助業務者”との解釈で担当される実態があること
- ・ 国土交通省告示第15号で工事監理の根幹である“工事と設計図書との照合及び確認”については、「確認対象工事に応じた合理的方法により確認を行う。」ことでも可とされ、必ずしも全てを“目視による確認”とせずとも工事監理者である建築士としての善管注意義務を果たしているなら許容されること
- ・ 確認申請が必要な規模の場合には、確認申請上“代表となる工事監理者”と“その他の工事監理者”として、責任を負う全ての工事監理者である建築士を届けることになっているが、これら申請上の工事監理者と本約款での「監理業務の担当者」との関係性が不明

この様な曖昧さがある為、現場に来る建築士事務所の担当者が開設者である建築士本人であったり管理建築士であれば問題ないが、それ以外の場合は、監理業務を受託した建築士事務所から然るべき職務を任されているのかは確認しておく必要がある。

通常は、前述した確認申請書類上の記載や別途の監理業務委託契約で明示が義務付けられた“工事監理に従事することとなる受託者登録の建築士事務所所属の建築士”との整合を事前に確認することである。

現場に来る建築士事務所の担当者がその様な責任を負うべき担当者なのか、単なるスタッフなのか否かは、発注者である建築主はもとより受注者である施工者にも明らかにしておくべきであり、不明な場合受注者は発注者に問合せ、重要事項についてのスタッフからの指示は、必ず「代表となる工事監理者」又は「その他の工事監理者」経由の指示(強いていえば建築士事務所としての指示)とすることを徹底させてもらうことである。

特に最近では、アーチストとしての作品志向が強い若手設計担当者が増加したことで、契約・工程を含む段取り・工期を含む採算についての責任ある会話が成立しない現場が出現しており要注意である。建築士資格未取得者の場合はなおさら要注意である。

旧第9条 監理者 (4) 発注者は、監理業務の担当者の氏名および担当業務を <u>書面をもって</u> 受注者に通知する。	新第9条 監理者 (3) 発注者は、監理業務の担当者の氏名及び担当業務を受注者に通知する。
--	--

### (7) 最後に、“過去の自分”が所属する設計業界への自戒の念も多少は籠めて

以上“民間(旧四会)連合協定工事請負契約約款における監理者の発注者代理範囲に関する誤解リスクについての考察”を行ってきたが、「誤解」とした様に、監理者に“弁護士に認められる様な代理権”はない。全て発注者である建築主の了解が前提であり、了解を得るための説明責任があるのは当然である。いくら自由に飛び回ったとしても、民事上の契約責任や建築士としての業務責任といった御積迦様の手のひらから逃れられることはない。しかし、時として無自覚な幼き孫悟空が登場し、誤解に基づくリスクを振りまくことがある。

工事請負契約の当事者である発注者・受注者、そして監理者は、以下に記す性悪説に基づき、転ばぬ先の杖を突くことを忘れないことである。

- ・ 日本人は、文書規定が優先する ISO には生理的に馴染めず、国際的な仕様を抑えるレースに負けることが多いが、同じく文書規定が優先する契約法務でも、冒頭から紛争を前提としたリスク処理方法を議論することを嫌い、程度の差こそあれ「紛争が生じたときは双方誠意をもって解決する」といった浪花節的契約条項で責任の所在をあいまいなまま残す傾向があること。…**自分の契約書に興味がない!**
- ・ 契約書類が業務仕様を規定するという認識が希薄で、契約書類に興味を示さず、経験知に基づく独善的判断での業務仕様に何ら疑問を持たず、相手方の業務も別途の契約があればそれに従うことを深く認識せず、相手が自分の認識とは異なる業務仕様で行動する可能性があるとは思わないこと。…**相手の契約書に興味がない!**
- ・ 特に生理的に規制を嫌い、アーチストとしての作品志向が強い若手設計担当者が増加したことで、契約・工程を含む段取り・工期を含む採算についての会話が成立しない現場が出現していること。…**自分にしか興味がない!**

### 3. 2 監理業務とコスト (岩松準/(一財)建築コスト管理システム研究所)

工事監理に対する報酬という側面から、百年ほど前の建築学会での論争を元に考えてみたい。以下の記事では、当時の建築学会が関わり、建築家はその業務全般に対して定めた報酬基準について触れている。この中で工事監理のことは「監督」という用語で語られている。ただ、その業務内容は必ずしも今日のそれに当てはまるとは言えないものの、主として論じている「積算」のことと同様に、当時の建築家の業務内容が不確定な中で模索され、適用された報酬規程では、「監督」が占める報酬の比率は決して少なくなかった、ということが理解される。今日の平成21年国土交通省告示15号等で扱われている「工事監理」が占める時間ウェイトと対比してみることもできるであろう。

参考資料：岩松準「100年前の数量公開論争の今日的な位置づけ：新しい業務報酬基準と積算の関係」建築コスト研究 67, pp. 5-8, 2009. 10. より

### (1) 数量公開論争と積算職能

2009（平成 21 年）年は、積算に絡む建築学会の「数量公開論争」からちょうど 100 年目にあたる。論争のきっかけは 1909（明治 42）年に学会が建築技師の業務報酬に関する規定を制定したことであった。それは、設計者が行う数量積算の成果を請負者（建設会社）に対して入札時に開示すべきか否かをめぐるので、まさに今日でいう「数量公開」に絡む論争だったといえるのだが、その論争を注意深く読み返すと、数量の多寡や精度に対する設計者や発注者側と請負者側の対立が根底にある。その状況は大きく変わってはならず、優れて今日的な話題ともいえるのである。100 年前の論争に思いを馳せつつ、今日の建築積算業務の位置づけを確認したい。

### (2) 建築家の報酬基準の見直し——平成 21 年告示第 15 号

2008（平成 20）年 11 月 28 日の建築士法の抜本改正と呼応する形で、翌年 1 月 7 日、国土交通省告示第 15 号「建築士事務所の開設者がその業務に関して請求することができる報酬の基準」が定められた。これは従来、昭和 54 年建設省告示第 1206 号（イニマルク）としてよく知られる同名の告示がほぼ 30 年ぶりに見直されたものである。

もともとは日本建築家協会が使っていた設計の報酬規定（いわゆる料率表）をめぐるとの疑惑について、1975（昭和 50）年 3 月参議院で社会党議員の追及があり、同年 12 月に公正取引委員会がその排除を勧告、それに対して翌年 1 月、建築家協会は応諾せず審判に持ち込んだが、1979（昭和 54）年 9 月の審決（事実上の敗訴）に至る途上の同年 5 月の通常総会で、自ら報酬規定の廃止を決めた。このとき代わりに建築士法第 25 条に基きできたのが建設省告示第 1206 号（昭和 54 年 7 月 10 日）だった。

この基準は建築家の報酬の目安を提供するものだが、それほど厳密に守られるような性質のものではないし、またそれは実際にはそれほど普及していないという日本建築学会の調査もある。逆にこうした報酬基準によらず、公共工事では設計入札がいまだに多いこと、そのため過当競争によるダンピングで、設計料が赤字となるプロジェクトが多い実態なども指摘されている。考えてみれば、これらは建築士法改正の原因となった姉歯事件の背景のひとつでもあった。

見直しの主な内容は、設計報酬計算の基となる別表の建物類型を 4 から 15 に細分化したことや、その標準業務量を工事費ベースから床面積ベースとし、単位は「人・日」から「人・時」に改めたこと、「設計」と「工事監理等」の中を総合・構造・設備に 3 区分したこと、そして、従来の住宅局長通達で別途定めていたため認知が不十分だった「追加的な業務内容」を新告示の中に「標準業務に附随する標準外の業務」（別添四）として明示したことである。

最後の点は積算という立場からみると重要で、旧告示では「概算」というだけで曖昧だった積算業務に関して、「工事費概算書の検討」は標準業務に、工事費内訳明細書や数量調書の作成などの「成果図書に基づく詳細工事費の算定」は標準外業務に区別された。だが、それ以上のものではなく、成果図書のひとつとして積算職能が担うべき数量書（BQ）を今

回の報酬基準の見直しでも明確に位置づけることはできなかった。以下では、100年前の数量公開論争をふり返りつつ、このことの意味を再考してみたい。

### (3) 100年前の建築家の報酬規定

そもそも建築家の報酬規定は独立した建築事務所が個別に決めていた例はあったが、公的なものは皆無だった。そこで「建築技師報酬規定」(次ページ図)が1909(明治42)年1月29日の建築学会総会で決められ、それが日本建築家協会の前身である全国建築士会の設立(1914(大正3)年)後の1918(大正7)年頃まで使われていたという経緯がある。この当時の建築学会は建築家の職能を代表する面もあったのである<sup>5</sup>。なお、国土交通省告示第15号による建築家の新しい報酬基準の制定も1909年から数えると、奇しくも100年目にあたったわけで、後述する数量公開に絡んだ論争と建築家報酬規定の因縁の深さを感じさせてくれる。筆者がこういう意味を、きっとこの後でわかっていただけのことと思う。

工費額	第一種建築報酬歩合表				第二種建築報酬歩合表			
	略設計	本設計	豫算	監督	略設計	本設計	豫算	監督
工費額 10000	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%
工費額 20000	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%
工費額 30000	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%
工費額 40000	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%
工費額 50000	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%
工費額 60000	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%
工費額 70000	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%
工費額 80000	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%
工費額 90000	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%
工費額 100000	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%	0.50%	2.08%	0.30%	2.08%

但本表は土地其他の事情に應じ定率を増減することあるべし。

図 「建築技師報酬規定」(明治42(1909)年1月29日総会決定)

(注) 建築学会の総会で決議した規定の第4条部分。日本建築学会図書館デジタルアーカイブス(<http://news-sv.aij.or.jp/da1/sonota/sonota.html>)より。

この規定では「建築技師」の報酬内訳を「略設計」「本設計」「予算」「監督」に分け、建物の4類型別の料率を定めている。たとえば第1類(住宅、商店ほか)の工費10万円規模の工事では、料率(歩合)を工費の4.96%とし、上記の内訳はそれぞれ0.50%、2.08%、0.30%、2.08%である(図)。「数量明細書及び予算書の作成」(規定第3条)を意味する「豫

<sup>5</sup> 付言すれば、東京帝国大学教授で構造学者の佐野利器は建築学会がこうした報酬規定を定めることには反対の立場だったようだ。規定の第1条は「建築学会は建築技師報酬の標準を左の如く規定す」となっているが、佐野はこれの削除を望むという文章を建築雑誌に書いている。事実、以後は学術機関としての建築学会がこの種の報酬規定に関わることはなく、その後設立された建築家の職能団体がそれを担うことになった。



算」は工費の0.30%という位置づけだった。これを現在の積算・見積にかけているコストと比べてみる価値はあろう。

おもしろいのは追加的な条文であり、設計変更が3回以上になる場合（第6条）や、特別な調査を要する場合（第10条）、業務上必要な出張での旅費と日当（第11条）などは別途とある。学会が一方的に決めた報酬基準とはいえ、当時の建築家の地位の高さがうかがえる。また、設計依頼者に提出する「図面及書類」について、「設計図3部以内、仕様書3部以内、数量明細書3部以内、予算書1部以内」（第12条）とも定めていた。

#### （4）数量公開論争とは

この学会の報酬規定に絡み、いわゆる「数量公開論争」が学会誌（建築雑誌）上で展開された。帝国大学卒の建築家・葛西萬司（写真）が1909年4月号で「予算数量書は之を請負者に示さざるべからず」と問題提起——つまり第12条で定める数量明細書を、請負者（建設会社）には示すべきという主張を掲載した。



写真 葛西萬司（1863-1942）

明治から昭和初期に活躍した建築家。盛岡市出身。1890（明治23）年、帝国大学工科大学造家学科を卒業（同期に横河民輔）、日本銀行技師となる。1903（明治36）年以降、辰野金吾と建築設計事務所を共同経営したことなどで知られる。1904（明治37）年度に建築学会副会長。（写真等はWikipediaより引用）

論争の論点をごく簡単にいえば、葛西は設計内容を補う意味での数量は示すべきだというもので、報酬規定の決定に変わった学会役員側の立場は、それを示してもよいが、義務づけられないほうがよいとするものだった。

この経緯は葛西によれば、副会長の曾禰達蔵博士がこの報酬規定について同年1月の総会時に述べたところでは、当初の役員会の議論で、請負者に「示すべきもの」として数量書をあげていたが、数量書をいつも請負者に示すべきとするのは適当ではないという意見があつてその条項を修正し、その点が曖昧なまま、前述の第12条のような表現で議決されたようである。葛西の主張は予算数量書（いわば、金抜き数量書）こそが、図面や仕様書だけでは伝えきれない情報を請負者に提供するものであり、設計内容を補う予算数量書は請負者にこそ示すべきだというものだった。しかし総会では居並ぶ「建築界の大家」が予算数量書の価値を認めず、請負者に示しても示さなくてもよいとしたことが、どうしても葛西には気に入らなかつたのであろう。

これに対して、同期卒の葛西に雑誌上で名指しされた横河民輔は6月号に、もし数量書を請負者に示せば、それに不足や過剰があれば「紛議の種」になると書いた。請負者には図面と仕様書だけを示せばよく、もともと数量は見積者毎に異なる性質のもので不正確で

あり、また数量書を請負者に示すと必ず不足を訴えられて煩わしい、と否定的な姿勢であった。

陣笠生（7月号）や徳政生（9月号）という葛西に与する匿名投稿も含め、10月号の葛西の「横河君の反問に答ふ」まで、数回の論争が誌上で展開された。一方的で華々しい葛西側の主張に対して、学会役員や横河からの反論はなく、この論争は言いつばなしで終わった。だが、実際には葛西の主張は取り入れられなかった。学会の報酬規定の条文は見直されず、その後、数量書を請負者に示すことや英国風のQS作成の数量書（BQ）に基づく入札などは、長らく日本では行われなかった。

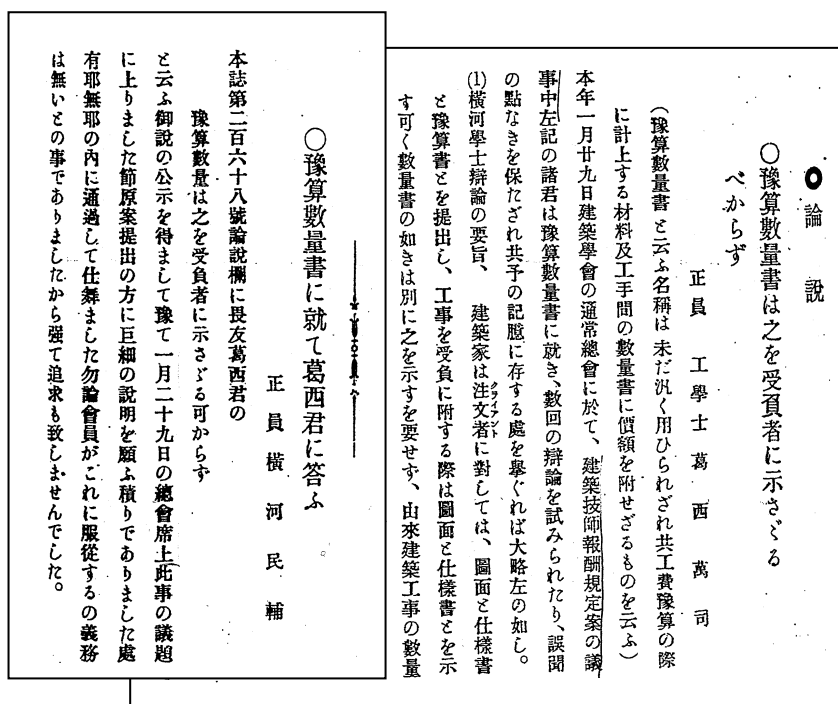


図 「数量公開論争」建築雑誌第 268 号～274 号（1909（明治 42）年）

### （5）何のための数量公開か

いま暫く 100 年前の論争について考えてみよう。数量公開推進派の葛西の論は、数量書は仕様書とともに設計図書の精度を高める役割を果たすというもので、数量内訳書には図面を補完する役割があり、設計図に現れない部分の説明資料、あるいは図面精度の悪さを補足する資料となりうるというものであった。確かに情報が豊富に提供されることによって、入札は正確に、あるいは精密になっていくということが経験則としてある。一般に「数量書を示さない場合の見積もりは常にこれを示した見積もりより多額」となりがちである。これは請負者側としては違算のリスクを考えれば、当然にこうなる。それを踏まえて、発注者側から情報を提供しようというのが、葛西が主張した数量公開の趣旨であると考えられる。これはこれで筋が通っている。

また、葛西は「世人が建築請負業を投機的事業の一つに数えているのは、理由のないことではない。請負者に対してはその業を危険ならしめ、注文者に対しては時に或いは実価以上の工費を支払わせている罪は誰の責任に帰されるべきであろうか」というようなこと

を述べていて、設計者が請負者に対して数量を示さないことが如何に不合理なことなのか、逆に数量を請負者に示すことは、「建築業の発達上甚だ有効な方法であるのみならず、図面及び数量書を完全にさせる」点においても有効であると主張している。

また葛西は、単価は請負者が入れるのだから、設計者から示された数量が少ないとみれば単価を増し、反対ならば単価を下げることもできる。したがって、「請負者は見積書に値を記入する瞬間において、数量を承認したるものと云うべし」とまで述べている。しかし、この点はやや暴論に過ぎるだろう。ともあれ、90年代から順次進んだ公共建築工事の数量公開は、参考数量という形で行われているが、この意味では葛西の主張する線に落ち着いているとみることもできる。

### （6）責任数量化が遅れる理由

規制緩和の政治潮流の中で 1990 年代はじめから公共建築分野でもようやく参考数量としての数量公開（数量を公開する発注者側は一切の責任を負わない形での公開）が始まった。それはある意味で 100 年前の葛西の主張（予算数量書を請負者に示すべき）に沿ったものといえるのかもしれない。発注者側が責任を持たない点は劣るが、参考数量を示すことで設計内容が多少とも補足されるだろうからである。しかし、公共土木分野等ではもともと数量は設計図に書き込まれており、数量が変わる場合は当然設計変更として扱われるのとは大きな差があるといわねばならないだろう。

100 年前の数量公開時に問題となっていた設計意図の伝達や確認という意味では、このように参考ではあっても数量が発注側から示されるようになったのだから、それはそれで意義のあることだろう。しかし、これは、英国のような専門の積算職能 QS（クオンティティ・サーベヤー）による数量書が、施工契約図書の一部に位置づけられていて、設計変更時の根拠ともなりうるのとは大きな違いだといえるべきだろう<sup>6</sup>。

日本で未だに「責任数量」となっていないのは、公共発注側に求められる厳格な予定価格作成義務とも絡み、違算があった場合の防衛的な措置に止まらざるを得ない事情が反映している。より具体的にいえば、現下の建築図面の完成度が必ずしも高くない中で、正確な数量積算を求め得ないこと、とくに地方公共団体発注工事においては設計技術者が不足し違算が多いこと、実際の積算業務の受け皿となる建築積算事務所の責任が問われる場合に積算保険のようなものがないなど、経営上、責任数量化に伴うリスクが大きいことなどである。

なお、請負者側である建築業協会（BCS）の継続的な調査では、公共建築工事における数量公開の程度は経年的には徐々に向上しているようである。請負者側からの主張は「責任数量による設計変更対象化」だが、それは難しい状況が最近まで続いていた。ところが、2009 年 3 月 31 日の国土交通省の営繕計画課長通達で鉄筋、コンクリート、鉄骨の総量についての契約数量化（すなわち責任数量化）を 1 億円以上の一部工事で試行することが打ち出された。このことも数量公開論争から奇しくも 100 年目に起きた大きな一歩とみてよからう。

### （7）積算のコストという側面

<sup>6</sup> 1909（明治 42）年の「数量書を示すべきや」の数量公開論争と同じ年に、英国建築家協会 RIBA では数量書を入札の条件（正式な設計図書のひとつ）として設定している。

一方、ゼネコンなど請負業者側の主張は、公開するのならば「責任数量あるいは契約数量で」というものである。そうでなければ、ゼネコンは結局図面を元に数量を拾い直す必要がある。発注側と受注側でだぶって拾う必要がないほうがよいというのがゼネコン側の言い分である。

このような「入札のための社会的コストをミニマムに」という考えは、英国系の諸国では古くからある。そもそも QS という職能の発達や数量書 BQ (Bills of Quantity) の一般化、そして BQ のルールである数量積算基準 SMM (the Standard Method of Measurement) の成立は、発注者側、受注者側、双方で工事数量を拾うという無駄をなくそう、ということが動機になっているという。また、1964 年のバーンウェル・レポートにおいて、それまで主流を占めていた公開競争入札が、①工事の質の確保問題、②業界全体の入札業務に費やす無駄の問題、の両面から公開競争入札を発注方式として継続採用する正当性は見あたらないと報告され、その後、英国では指名競争入札が主流となったことなどからも伺われる。

さらに、最近の英国レディング大学の Will Hughes らの研究プロジェクト<sup>7</sup>によると、入札のための積算だけでも、工事価格の 0.5~1% の経費がかかり、PFI プロジェクトではそれが 2~3% という数字に跳ね上がるという報告もある。この点は日本の積算事務所のあげている数値で、積算経費は 0.4%~0.5% くらいといっている。

これは入札に参加する 1 社分の値である。このうち、数量の算出にどの程度のウェイトがかかるかは不明であるが、仮にそれが半分だと考えても、複数の入札者がいれば 1 回の入札で全体として支払うコストは相当なものになる。落札できぬ会社は全くのロスになる。積算経費だけでも失注が積み重なれば請負業者にとっては経営上のリスク要因になるので、節約できる経費はできるだけ節約したい。こうした事情が責任数量による公開の要望につながっている。

この点については、やや古いが英国の QS の職能団体 RICS の Essex 支部の会員を対象にした調査 (Smith, 1981) では、通常のマーケット条件では、失敗したビッド : 成功したビッド = 6.5 : 1 という数字があり<sup>8</sup>、ひとつの目安を提供する。7.5 回に 1 回の割合で積算費用の回収が可能だというわけである。この程度の受注成功率でないと会社経営は成り立たないといっている。各社各様であろうが、同様の数値が日本の請負業者にとっても営業戦略上の目標値、少なくとも積算部隊の努力目標となっている。

余談ではあるが、このような無駄な積算費用はかけたくないという意識が、入札における不正の要因の一つである面は否定できない。一方ゼネコンとしては、関心の薄い案件に対して、最低札よりはかなり高めの入札値を入れること——英国の入札ではカバープライス (Cover prices) と呼んでいる<sup>9</sup>——により、余分な積算費をかけないで入札するという

<sup>7</sup> ICRC プロジェクト (<http://icrc-reading.org/cgi-bin/ICRC>)。この調査成果は William Hughes, Patricia M. Hillebrandt, David Greenwood, and Wisdom Kwawu (2006) *Procurement in the Construction Industry: The Impact and Cost of Alternative Market and Supply Processes*, Spon Research, Jun 13, 2006. にまとめられている。

<sup>8</sup> Ivor H. Seeley, *Quantity Surveying Practice*, 1997, p. 109.

<sup>9</sup> 英国での伝統的かつ一般的な入札行動のひとつにカバー・プライシング (cover pricing) がある。英国の公正取引委員会にあたる OFT (Office of Fair Trading) の定義は次のとおり。「カバー・プライシングはある入札プロセスにおいて競争者よりもわざと高い札を入れる者がいることをさす。このような高額札は、落札することを回避し、かつそれが真正正銘の入札として扱われるように値付けされるので、発注者に真の競争状態の程度についての誤解を与える。このことが入札プロセスを歪め、他の有能で安くできる者を入札へ招き難くすることにつながる。」

対応も可能ではあるが。

### (8) 設計変更などでの役割

数量公開論争で葛西は、「工事中の争議は常に図面が欠けたりとか、仕様書の意義明瞭ではないなどに起因することが多い。その争議を生じた場合において最も明白にかつ公平に解決を与えてくれるものは、すべていつも数量書である」ともいつている。100年後の今日でも全く当てはまることであろう。

また、先述したように、英国の入札ではBQは責任数量であり、違算や設計変更時の根拠として取り扱われる。さらにまた、月払い、あるいは出来高払いなどの査定業務に関しては数量書があった方がトラブルは少ない。英国などではBQ査定に基づく支払いはQSの基本的な業務であるが、発・受注者の契約ベースのBQがよりどころとなっている。これらのことは、数量書が契約段階でも使われることに対するメリットを強調している。

### (9) 数量内訳書の役割と地位

繰り返しになるが、今回改訂された建築設計の報酬に関する新告示では積算に関する項目として、「工事費概算書の検討」は設計に関する標準業務とされたが、内訳書の作成を意味する「詳細工事費の算定に係る業務」は標準外業務とされた。つまり、数量内訳書が不可欠の成果図書の位置づけ——図面や仕様書と同格のもの——にならなかったのである。そのことはまことに残念なことだといってよいと思う。葛西が100年前の論争で主張したように、数量内訳書には図面や仕様書を補う意味での情報が含まれているにもかかわらず、それが標準的な設計図書でない——つまり、内訳書はあってもなくてもよいという位置づけのままなのである。それは、積算に関する技術が100年前からほとんど進歩せず、一般に内訳書がいまだに不確定なものという評価しか与えられていないことの証明ではなからうか。

一方、前述したように国土交通省官庁営繕部の一部での契約数量化の動きが、積算を取り巻く状況の改善に結びついていくことを期待したいと思う。

### (10) 補論・工事監理に関する諸外国との比較分析論文

工事監理を中心テーマとして取り上げ、諸外国との比較を行った日本語論文を探索した。ここでは、それらのうち主なものについて取り上げ、ポイントを要約して述べる。取り上げたのは、何れも過去に日本建築学会で発表された表1に示す5つの学術論文である。日本建築学会を含めて、日本において、工事監理に関する国際比較論文はほとんど存在しない。江口らが取り組んだ文献1~3は、このテーマに関してごく初期のものであり、その後の古阪らの文献4~7もほぼ同時期のものになる。筆者の知る限り、2010年以降は、ほとんど存在しないと思われる。

表1 参考論文一覧

- |  |
|--|
| 1. 渡辺 謙太郎，江口 禎「8006 英米の建築家業務に含まれる工事監理的業務について：契約約款の関連条項対比分析によるわが国との共通点と相違点」日本建築学会関東支部研究報告集 II (72)，417-420，2002-02-28 |
| 2. 渡辺 謙太郎，江口 禎，三芳 健爾「英米の建築家業務に含まれる工事監理的業務に   |

- ついて：(その2) ピュア CM 方式における監理業務と CM 業務の分担関係を米国 AIA 約款上で見る(2002 年度大会(北陸) 学術講演梗概集)」学術講演梗概集. F-1, 都市計画, 建築経済・住宅問題 2002, 1001-1002, 2002-06-30
3. 渡辺 謙太郎, 江口 禎「8002 英米の建築家業務に含まれる工事監理業務について：(その3) 米国 AIA の監理ツールの CMa 専用書式の特徴(建築経済・住宅問題)」日本建築学会関東支部研究報告集 II (73), 325-328, 2003-02-28
  4. 齋藤 隆司, 古阪 秀三, 金多 隆 [他], 李 = 「工事監理に関する国際比較研究」日本建築学会計画系論文集 (594), 109-115, 2005-08-30
  5. 吉田 義正, 古阪 秀三, 金多 隆「日本と韓国における建築生産システムと工事監理の比較研究」, 日本建築学会計画系論文集 (606), 153-160, 2006-08-30
  6. 李 俊錫, 古阪 秀三, 金多 隆「韓国における設計者および監理者の役割に関する研究：韓国の CM 普及過程からみる建築プロジェクトの品質確保に関する研究その1」日本建築学会計画系論文集 (621), 101-108, 2007-11-30
  7. 李 俊錫, 古阪 秀三「監理方式の変遷に伴う韓国の建築プロジェクトの品質確保のしくみの変化」日本建築学会計画系論文集 75(658), 2917-2923, 2010

文献1～3の渡辺・江口らの英米に関する研究によれば、主な契約約款や契約の解説書に表れる工事監理的な業務について検討した結果では、「Contract Administration」「Construction Contract Administration」「Architect's Administration of the Contract」等の用語で関連する業務内容の規定があるという<sup>10</sup>。

文献1では、米国建築家協会のAIA約款のうち、通常の設計施工分離型の建築工事用の約款として存在するB141(設計監理約款)やA201(一般条件書)を取り上げた。それらの中に規定される「建築家業務」は日本と同じく、「設計者業務」と「監理者業務」から構成されている。後者のConstruction Administration Servicesについての記述を日本のものと比較分析した。日本の2つの民間約款にある、工事監理業務の規定内容である①設計意図を請負者に正確に伝えるための業務、②施工図等を設計図書に照らして検討及び承認する業務、③工事の確認業務、④工事の注意報告業務、⑤工事管理業務完了手続き、の5点については、具体的業務の対応方法に若干の違いが見られるものの、米国約款でも同様の項目が設定されており、共通する部分が多い。そして、米国約款にあり日本のそれにはないものには、①争いの解決、②記録の維持、③設計変更の調査、④支払い・完成に関する業務がある。一方、日本約款にあり米国のそれにはないものには、①官公庁等の検査の立ち会い、②工事請負契約の目的物の引き渡しの立ち会い、③関連工事の調整を行う業務、④部分引き渡し・部分使用の手続きを行う業務、を挙げている。

文献2と文献3は、米国のピュア CM 方式(Construction Manager-advisor (CMa))で使う複数の約款を取り上げ、CMa が加わることでアーキテクトの監理業務がどのように変わるのか、業務分担関係等を分析したものである。B141約款ではContract Administrationの条項が計28項目あるが、B141/CMa約款ではそれが計21項目となる。一方、A201約款では計13項目だが、A201/CMaでは計20項目となっている。そして、アーキテクトとCMrが共同で行う業務と、CMrが単独で行う業務があること等を示した。このうち、設計変更、支払い査定、実質的完成の3つは両者の承認が必要な業務である。また、各業務の中身を見ると、QCDSのうちC(コスト)に関する業務が多いと分析しているが、これは、建築紛

<sup>10</sup> 文献1によれば、「米国の建築家の監理的業務は「Supervision」の語が使われた時期」があったが、「最近のAIA約款では施工段階でのSupervisionはコントラクターの役割として使われることが多い」としている。

争を防止するためにコスト関係の監理的業務が重要だからだとしている。なお、AIAのCM関係約款では、アーキテクト業務を多く温存した内容とした結果、アーキテクトとCMrとの責任関係が曖昧になっているという批判が、CMAA<sup>11</sup>やAGC<sup>12</sup>のピュアCM方式との比較から出ているという。

ところで、米国のAIA約款で扱うContract Administrationは「契約のとおり」であって、「設計図書のとおり」を含むものだろうとしている。これは日本でいうところの「広義の監理者業務」に近いと考えられる、と分析している。ところで、文献1～3で扱っているAIA約款は1997年版(A201、B141)であり、CM関係約款(A201/CMa、B141/CMa等)は1992年版であって、論文執筆当時の最新情報に基づくものであろうが、その後の変更等によって、現状とは必ずしもそぐわない点があるだろうことに留意が必要となる。

文献4の齋藤らによる国際比較研究では、米国、英国、韓国、中国、そして日本を扱っている。日本、中国、韓国の3ヶ国では、日本語の「工事監理」に該当する言葉がそのまま法律として定義されているという。それらを直接の比較対象とした。一方、米英は契約約款を使い、米国は文献1～3の渡辺・江口らに取り上げたのと同じAIA約款を、また、英国はJCT約款<sup>13</sup>を主に取り上げた。論文冒頭で、海外に共通していることとして、設計意図の伝達は設計者業務として定義されていること、工事の確認及び報告が工事監理業者(英国ではClerk of Works)の業務として認識されていること<sup>14</sup>、そして、施工計画の助言についても、同様に工事監理業務として定義されている、と述べている。日中韓の3ヶ国は用語は同じ「工事監理」だが、その業務範囲は大きく異なっているとして、日本は「自主管理確認型工事監理」である一方、中国や韓国は「監督指導型工事監理」とした。特に中国では、工事監理と検査が同義に位置づけられているという。この論文では、各国毎に、工事監理関連の実施主体とその定義根拠を示し(表3)、また、工事監理に関する業務として、「適合性確認業務」5つ、「マネジメント業務」5つに関して、その実施主体が誰かを比較する(表4)など、各国の違いを多面的に考察している。

文献5～7の吉田・李・古阪・金多らの研究は、文献4と同じ研究グループによるもので、韓国に焦点を絞った研究である。文献5は、工事監理の日韓比較論文である。1990年代初頭に起こった韓国での疎漏工事の原因追及を契機として、設計と工事の品質確保を図る制度が1995年前後に法制化された。建設技術管理法を根拠に100億ウォン以上の公共工事では公共発注者の監督に加えて民間の監理専門会社に監理業務を委託することを義務付ける「責任監理制度」等である。日本とは違い、韓国では施工者の自主管理能力に対する不信が建設行政の根本にある。韓国ではこのような第三者監理が基本となっている。韓国の「監理業務遂行指針」(建設交通部2001年)と建設省告示1206号(建設省1979年)の比較による監理業務の特徴分析を行っている。2004年現在の監理員は25936人という数字も示す。文献6では韓国の法制度の中で監理が多様に規定されている事実を取り上げている。「工事監理」「設計監理」「検測監理」「施工監理」「責任監理」「建設事業管理」が区別されており、民間工事、公共工事での使い分け(体系)を図解している。また建築プロ

<sup>11</sup> The Construction Management Association of America (CMAA) (米国CM協会)

<sup>12</sup> The Associated General Contractors of America (AGC) (米国建設業協会)

<sup>13</sup> The Joint Contracts Tribunal Limitedが発行する英国で長く使われている標準工事契約約款。

<sup>14</sup> 論文では「ただし、米国AIA約款では、設計者が臨機に工事の確認を実施することとなり、CMrとともに、工事の確認を行っている」としている。

プロジェクトの中で「工事監理」の具体的な内容や役割を発注者、設計者、CM r 等との関係において説明している。そして文献7では、公共・民間の4つのプロジェクトで行われた「工事監理」「責任監理」「折衷型管理」「CM方式」の各監理方式の組織・体制、業務分担について示し、近年の役割の変化等についても言及している。

### 3. 3 監理者の仕事と建築主の役割

#### —建築士事務所の実務の中の監理業務—（黒木正郎／(株)日本設計)

##### (1) 30年前の仕事の記憶

建築基準法、建築士法の施行から67年がたとうとしている。筆者はその半分以上にあたる35年間にわたって建築士事務所に身を置いて設計と監理に携わってきた。本業は意匠設計なので監理業務は自分が設計した建物の工事に関する事しか経験はない。しかもある種の一般化された方法論に基づいて監理に携わった記憶は残念ながらほとんどなく、建築士法上の工事監理と契約上の監理業務の差異もつい最近知ったばかりである。他章に後藤委員長の監理業務に関する精密な法的解説があるがそのような論を建てることは筆者の能力をはるかに超えるので、本稿では「監理業務に関する実務上の問題と展望」などについて、筆者の稚拙な経験を踏まえたうえで今日的な議論の対象となっている問題を記させていただきたい。

まず、かつて「幸福な時代」であった時の監理業務の記憶からお話しする。「幸福な時代」とは筆者が実務についた1980年代から10年間ほどの時代である。この時代の建築設計は手書きの図面であったから盛り込める情報量も少なく、かつ全般的な要求水準も現在とは及びもつかないレベルだったので、設計プロセスは空間構成の検討が主体の今よりはるかに単純なものだった。検討対象となりうる仕上げや意匠上のアイテムの種類も少なく、いふならば設計とは「完成予想図」をもれなく作れば完了したのである。海外の設計プロセスで言えば「デザイン・デヴェロップメント」の段階、今の日本では実施設計前半のイメージかもしれない。数千㎡の単純な事務所ビルであれば設計図面は構造設備合わせても100枚になるかどうかであった。これをもとに積算をして数量が拾われる。工事が始まると施工者が施工図を描き、それが設計図とおおむね相違なければそれで作ってよしい、ということで仕事は進んでいく。工事中の設計者の仕事の上で今との違いは、設計変更は最後にまとめて変更確認を出して完了検査に間に合えばよかったので、ぎりぎりまで時間を使うことができたことである。

このように書くと今の仕事に比較して設計とはなんとあいまいでいい加減、すべてを施工者任せにしてきたものかと読めるがそうではない。まず図面に記述されていないことは、工事中に施工者と話し合っただけで決めていった。これは契約変更ではなく、契約内の詳細決定であって、今風に言えば設計意図伝達と建築士法のその他業務である「工事の指導監督」を一体にしたような業務であった。(今でもアトリエの先生ではそういう方針の方がおられると聞くが。)地価上昇がすべてを賄い、無限の建築需要が工事費にゆとりを付け加えていた時代の話である。

##### (2) むかしに戻れるわけではない

かつてそういう仕事の仕方が通用した理由を考えてみる。まず、設計者と施工者の間に暗黙の共依存関係があったことである。設計者は大概のところ図書作成を終え、現場に



持ち込むことで精細検討の手間と時間を省くことができる。施工者は細部までの仕様指定がない分裁量が大きくし現場で交渉の余地が確保できる。次に、この共依存関係を成立させる程度に設計者と施工者の関係が近かったことも理由の一つである。関係が近いとは地域的・政治的その他の情報を共有している同業の隣接業種であるというほかに、お互いが持つ建築生産上の技術、レベル感、目指す完成度のイメージがほぼそろっていたこともある。施工会社の施工図担当者にデザイン上の工夫を教わったりしたものである。さらに加えて、建築主が建築工事段階の設計者と施工者の近しい関係を望んでいたことも理由の一つである。一般に設計図書を精密に記述すると見積価格が上昇するが、そのことも含めて設計者と施工者の相互信頼、さらに建築主も含めた三者の信頼の中で「モノづくり」を進めることを、たとえ事業用の建築物であってもそれを喜びの一場面としている人たちが建築主だったのである。これは公共の場合も同様であった。

この関係が厳しくなっていくのは皮肉にも地価の高騰が止まって建物の工事金額が建築事業の収益構造に与える影響が顕在化してきた時期と重なる。不動産収益のDCF法などが意味を持つようになり、それまでのように地価の上昇がすべてを包み込んでくれることがなくなった時期である。建築主はコストに敏感になり、施工者は金額競争に真剣になり、設計者は厳格で精細な図面を求められるようになった。建築物に求められる要求水準があらゆる面で高まったことも背景にある。監理業務の現場は「モノづくり」の場から「契約履行」の場に変質したのである。

現在、監理段階で建築士事務所が行う業務は3種に分解されている。建築士法に定められる「工事監理」、建築主との準委任契約により定められる業務である「品質監理」、設計者が図書に表現できないことを施工段階で施工者に指示する「設計意図伝達」である。単に「監理」という場合は前者の二つを総合したものである場合が多いが、設計担当者がそのまま監理段階で業務にあたる場合は三つを総合して業務にあたる場合が多い。しかしながら施工の現場にいる設計者は今そこで自分がしていることが、3種の業務の何にあたるのかを問われても明確な区分ができないのではないだろうか。そのことが「責任」「義務」「権限」「対価」など専門家の仕事に伴うさまざまな面で監理業務の在り方を議論する際に障害になる。議論する人たちの認識の違いを埋める作業から始めないといけないのである。

### **(3) 監理業務を覆う難題**

かつてのように一定の信頼関係の中で問わず語りに行われてきた責任や義務の分担が、かつてのようにはなしえなくなった際にまず浮かび上がるのが、あいまいに過ごしても看過されてきた監理者による確認の密度、具体的には全数・全課程確認ができない場合の「合理的な確認」の在り方と監理責任の問題である。ごく小さな建物であればともかく、事実上すべての工事において設計図書の記述そのとおりにできているかいないかを確認することは不可能である。その場合、建築士事務所の報酬基準を定めた国交省告示第15号では「合理的な方法による」という記載がなされているが、「合理的」の中身の記述はない。現実には施工者の残した記録の確認という形になるが、意図的に改ざんされた記述をもとに確認することに意味がないことは先般の横浜のマンションにおける杭の問題を見ても明らかである。建築士事務所はどうしたらよいのか。

また最近、建築士事務所側から見て目につくようになったのは、設計図書に基づきその意図を正しく汲んで工事にあたる能力が不足している施工者が身の丈に合わない工事に携

わったときに起きる問題である。もう少しはっきり言うと「施工ができない建設業者」に仕事をさせなければならぬ状況が出てきた、という問題である。一時期、施工会社が設計図書の不備不整合をあげて工事契約のリスク負担を避ける論を展開することが目立ったが、いま問題として浮かび上がるのが、施工現場の職人不足以前の問題として施工会社に建築のわかる技術者がいなくなったことである。契約に定められた品質はおろか図面に書いてあるものが作れずに自分たちが作れるものに変更するよう求めてくる低レベルの施工者が現実に出てきたのだ。元請会社が下請けに外部委託化することで果たしてきた「合理化」が、下請けの技量が低下することによって契約を達成することができなくなったとき、監理者は「指導監督」によってそれを補う責をみずから負うのであろうか。

もう一点、今日的な問題として、設計者は設計段階で知ることができず、施工者が契約段階で予測することができない課題が出てきた場合の契約上の処理の問題がある。これは新築工事における不測の事態というよりも、最近一般化した既存建築物の改修再利用の現場において日常的に起きる課題を指している。既存建築物の改修利用、いわゆるリノベーション工事の現場では、開けてみなければわからないことを現場に持ち送り、開けてみると予想外のことになっている、ということが毎日のように起きる。これはその場で判断し、その場で方針を決めて設計が必要ならそれを行い、契約変更が必要ならその処理をする決定がなされなければ次に進まない。設計者も施工者も十分な技量を持っていてなお、一般的な新築工事の監理業務の方法論から逸脱しながら進む事態への対応が必要になっている。

#### **(4) 建築主の責務と建築主の代理人**

前項で挙げた問題を解決するためには、建築主の意思を正しく確認することが不可欠になる。全数確認が不可能な場合の「合理性を持った確認方法」であることの建築主の了解。契約図書に沿った施工ができない施工者であった場合に契約をどうするのか、それを続ける場合に契約図書との差異を認める判断は監理者の裁量ではなく建築主の合意が必要である。さらにリノベーションなどで起こる日常的な不測の事態においては設計者・技術指導者としての監理者・施工者とともに最終決定を担う建築主がその場に居合わせる必要がある。

その場に建築主が居合わせても専門知識が不足していて判断ができない場合はどうしたらいいのか。建築主は自分の代わりに判断してくれる専門家として「監理者」に委託したのだと言うだろう。現にかつての幸福な時代の建築家兼監理者はそういう気持ちで「モノづくり」をしていたのだ、と思われる。しかしこれからの時代は、それぞれの職分に応じた明快な責任区分、リスク負担を求められるにあたってあいまいで包括的な、権限があるのかないのかわからない判断に依存させることは他のステークホルダーとして認められるはずがない。監理者は建築士法上の工事監理責任と監理契約にもとづく監理業務を行い、設計者は設計意図伝達業務とともに必要な場合に設計変更業務を行うだけに限らなければ、大きな責任が伴う問題が起きた時に思わぬ不幸が誰かを襲うことになる。建築主は監理者に全部を任せて安全地帯に逃げ込むことはできなくなっているのである。

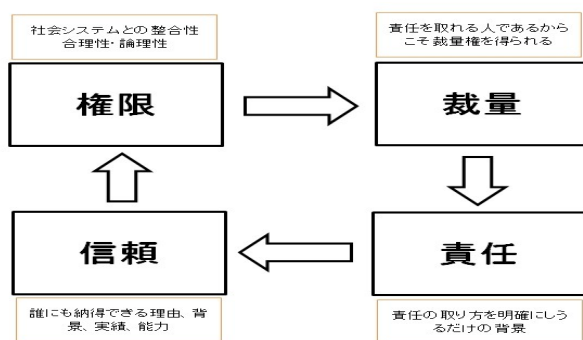
建築主にその任に当たるだけの技術も知識もない場合、代理を建てるのが常道である。かつて事実上それを設計者や監理者が行っていた時代があったが、それは関係者が厚い信頼関係で結ばれている場合に通用する手法であって、それぞれの本来の職分と矛盾することがないように、建築主の代理人はやはりそれ専門の職能者が当たるのが妥当である。しか

し現実にはそういうことを専門とする専門家はいない。CMr、PMr などという新しい名称がつく専門家群は存在するが、現状ではある部分の業務代行者に過ぎない。そもそも建築主の「代理者」なのか工事現場に居合わせる「代行者」なのか、いつも建築主の隣にいて判断をアドバイスする「助言者」でよいのか、そこから議論を始めないといけないが、設計業界ではそれと同様の議論が設計段階でそれを行う専門家の必要性として緒についたばかりのところである。このような設計と工事発注をサポートする専門家の必要性は、とくに地方自治体の公共建築物整備に喫緊の事態となっていて、議論はそこから始まっている。その場では前述の法的位置づけを判断するに至っていないので「発注者支援者」と呼んでいる。

### (5) 新たな職能者の責任論

それではこの発注者支援者の責任はどのようなのであろうか。広大かつ全般的な裁量を行うだけの権限を与えられる場合には、それに伴って責任も大きくなるがそれに耐えられる主体があるのかどうか。またその責任に伴う対価が得られるのかどうか。そもそも自治体など公共セクターがその権限を与えるだけの信頼を特定の主体に与えるのかどうか。その選任方法は・・・と考えると今のところは無知の無限連鎖に陥っている。少なくともこれまでのCMrなどの延長でもないし、単なる技術資格でもありえない。どういう主体であればそれを任せるに値する、という十分条件を示すことができずにいるのである。

十分条件は示せないが必要条件の記述なら可能である。それは建築とは別の領域の専門家、この場合ならば法律家や財政担当者、自治体の首長レベルからも「この人の仕事であれば、それ以上のものを求めることは事実上できないのだからその判断を尊重することが合理的である」と信じて認められるような建築の専門家である。そういう人には信頼に基づく権限が付与される。権限があるから裁量をふるまえる。裁量には当然に責任が伴う。そして責任を取ることが示されているから信頼を付与される、という循環的な構図を満足していることである<sup>1)</sup>



#### 1) 循環的構図

このような高度な信頼とは単なる個人的な関係ではなく社会性を伴うものであり、ある法律家の論によればそれは「信認関係」という言い方になるという<sup>2)</sup>。ここまで記述して気づくのは、かつての幸福の時代に「監理者」が置かれていた立場はそれに近かったのかもしれない、またはそれは「建築家」そのものだったのかもしれない、ということである。しかしかつてのそれはある時代背景のもとに、ある状況がもたらす合理性に裏付けられた過去の「信認関係」だったのではないかと。背景が消えた時に、4つの循環のどれかが崩れ

信認関係もまた過去のものとなった。今また別の形でそれを回復することが社会全体の利益につながる可能性があるのであれば、監理の現場は建築生産の関係者が一堂に会する場でもある。経験を積み問題点を探るためにもまずこの分野から試行してみる価値はあるのではないか。

<sup>2)</sup> 樋口範雄 契約社会の誤解、日本経済新聞 2012.05.26

4. 建築の工事監理、監理の権限等に関する紛争事例紹介

監理者の権限や責任が問題となった紛争事例（1）

1. 事件名：追加変更工事に伴う請負金額の増加に関して監理者の権限が争われた事例

<p>2. 事件項目名：（複数回答可）</p> <p><input type="checkbox"/>設計監理料請求事件  <input checked="" type="checkbox"/>請負代金請求事件  <input type="checkbox"/>売買代金請求事件  <input type="checkbox"/>損害賠償請求事件  <input checked="" type="checkbox"/>その他（ 不動産仮差押異議申立事件 ）</p>	<p>7. 争点（複数回答可）</p> <p><input type="checkbox"/>瑕疵の存否、補修方法および補修費用  <input type="checkbox"/>出来高・報酬額の算定  <input type="checkbox"/>建築工事による近隣建物の被害  <input type="checkbox"/>契約の存否・内容  <input checked="" type="checkbox"/>その他（変更工事に関わる監理者の権限について）</p>
<p>3. 事件当事者（複数回答可）</p> <p>X（申立人、原告）  <input checked="" type="checkbox"/>注文者 <input type="checkbox"/>設計者 <input type="checkbox"/>監理者  <input type="checkbox"/>施工者 <input type="checkbox"/>その他（ ）</p> <p>Y（相手方、被告）  <input type="checkbox"/>注文者 <input type="checkbox"/>設計者 <input type="checkbox"/>監理者  <input checked="" type="checkbox"/>施工者 <input type="checkbox"/>その他（ ）</p> <p>Z（利害関係人）  <input type="checkbox"/>注文者 <input checked="" type="checkbox"/>設計者 <input checked="" type="checkbox"/>監理者  <input type="checkbox"/>施工者 <input type="checkbox"/>その他（ ）</p>	<p>8. 不具合の事象（複数回答可）</p> <p><input type="checkbox"/>地盤沈下、傾き  <input type="checkbox"/>構造上の安全性欠如  <input type="checkbox"/>亀裂、ひび割れ  <input type="checkbox"/>仕上げ不良  <input type="checkbox"/>壁厚、コンクリート被り厚さの欠如  <input type="checkbox"/>漏水、雨漏り  <input type="checkbox"/>結露、かび  <input type="checkbox"/>遮音  <input type="checkbox"/>シックハウス  <input type="checkbox"/>その他（ ）</p>
<p>4. 建物の種別（複数回答可）</p> <p><input type="checkbox"/>戸建て住宅（<input type="checkbox"/>注文住宅 <input type="checkbox"/>建売住宅）  <input type="checkbox"/>共同住宅、マンション  <input type="checkbox"/>事務所ビル  <input type="checkbox"/>商業施設  <input type="checkbox"/>工場  <input checked="" type="checkbox"/>その他（ 大規模リゾートホテル ）</p>	<p>9. 不具合の原因（複数回答可）</p> <p><input type="checkbox"/>設計  <input type="checkbox"/>工事監理  <input type="checkbox"/>施工  <input type="checkbox"/>その他（ ）</p>
<p>5. 建物の構造・階数・規模（複数回答可）</p> <p>構造  <input type="checkbox"/>木造（<input type="checkbox"/>軸組工法 <input type="checkbox"/>枠組壁工法）  <input type="checkbox"/>軽量鉄骨造  <input type="checkbox"/>鉄骨造（<input type="checkbox"/>ALC <input type="checkbox"/>その他： ）  <input type="checkbox"/>鉄筋コンクリート造  <input checked="" type="checkbox"/>鉄骨鉄筋コンクリート造  <input type="checkbox"/>その他（ ）</p> <p>階数・・・（ ）階建て          規模・・・（ ）㎡</p>	<p>10. 監理上の争点（複数回答可）</p> <p><input type="checkbox"/>工事監理方針の説明等  <input type="checkbox"/>設計図書の内容の把握等  <input type="checkbox"/>設計図書に照らした施工図等の検討及び報告  <input type="checkbox"/>工事と設計図書との照合及び確認  <input type="checkbox"/>工事と設計図書との照合及び確認の結果報告等  <input type="checkbox"/>工事監理報告書等の提出  <input type="checkbox"/>請負代金内訳書の検討及び報告  <input type="checkbox"/>工程表の検討及び報告  <input type="checkbox"/>設計図書に定めのある施工計画の検討及び報告  <input type="checkbox"/>工事と工事請負契約との照合、確認、報告等  <input type="checkbox"/>工事請負契約の目的物の引渡し立合い  <input type="checkbox"/>関係機関の検査立合い等  <input type="checkbox"/>工事費支払いの審査  <input checked="" type="checkbox"/>その他（ 監理者に対する変更工事契約の代理権付与について ）</p>
<p>6. 工事の形態</p> <p><input type="checkbox"/>新築  <input checked="" type="checkbox"/>増改築（改装を除く）  <input type="checkbox"/>改装  <input type="checkbox"/>その他（ ）</p>	

## 1 1. 当事者の主張

### □原告の主張：

某地方裁判所の不動産仮差押申立事件について、同裁判所が平成7年に下した仮差押決定に対し、保全異議を申し立てる。

某リゾートホテル増改築工事に係る追加工事・変更工事に伴う請負金額の増加については、施工者である Y と設計・監理者である Z が、注文者 X の承諾を得ずに勝手に主張しているものであるため、認められない。

### □被告の主張：

某リゾートホテル増改築工事に係る追加工事契約・変更工事契約について、増額分の請負工事代金請求権約2億円を被保全権利として、注文者 X 所有の不動産に対して仮差押命令を求める。

X と Y が本件請負契約と同時に取り交わした覚書には、「設計変更にもなう請負代金の減額手続きは、X、Y 及び Z が協議し、Z が責任をもって取りまとめを行う」とされており、最終的な金額の提示について、Z が X の承諾を得ていなくても、Y は X に請求できる。

## 1 2. 内容の補足：

本件は、注文者 X (某リゾートホテルオーナー法人) が、建設会社である施工者 Y に対して依頼した増改築工事に関して、工事施工中の追加・変更に伴う増額分約2億円の支払いをめぐる争われたものである。以前に同裁判所より下された X への不動産仮差押決定に対し、X が異議を申し立てた。その論拠としては、X の承諾を得ずに Y と設計・監理者である Z (設計会社) が勝手に増額を決定して施工した、というものである。

本件の争点は、

- ① Z が X から変更工事契約締結の代理権を授与されていたか
- ② 本件における変更工事契約の成立要件はどのようなものか
- ③ 本件請負工事に関する具体的な変更工事契約が成立しているのはどの範囲であり、その請負金額の増加額はいくらか
- ④ 本件において保全の必要性が認められるか、の各点である。

## 1 3. 判決等の主旨：

### ① Z の代理権について

- ・ 監理者の中心的な職責は、工事を設計図書と照合し、それが設計図書のとおり実施されているか否かを確認すること(建築士法2条6項)であり、工事の内容・工期または請負代金の変更に関して技術的な側面から意見を述べる権限は認めるにしても、この規定が、監理者に対して、発注者から独立して請負工事契約の契約内容の変更や追加工事契約の締結に関する意思決定をなし得ることまでを認めたものと解することはできない。
- ・ 請負契約時に取り交わした覚書であるが、この文言自体によって Z が X の意思を離れて独立に意思決定ができることまでを認めた趣旨には解釈できない。
- ・ 減額の場合はまだしも、請負金額の増額を生ずる設計変更の場合に、発注者側の予算の制約などもあることから、監理者にその意思決定自体を委ねることは通常では考えられないので、覚書があることで Z に代理権が授権されていたと認めることはできない。

② 本件の場合、X が請負工事の内容を変更する要望を出したときに、Y が X に見積書を提出するなどして請負金額の増加を求める意思を明示したのに対して、X が変更工事を着工させた場合に変更工事契約が成立していると解されるので、請負金額の増加の見積を監理者 Z に伝えただけでは足りず、X にもその見積が伝わり、そのうえで X が変更工事の着工を決定する必要がある。

③ Y が Z を通じて X に金額の増加を伝え、工事着工前に X の承諾を得られた部分や、工事内容の変更が設計図書の不備等による部分、ならびに変更工事による増額の内容が安全上致し方ないと認められるものなどについては、変更工事契約が成立していると解釈できる。合計約7,000万円。

④ X の財政状況を鑑み、仮差押の保全の必要性が認められる。

## 1 4. 裁判結果：仮差押決定一部認可

## 監理者の権限や責任が問題となった紛争事例（２）

1. 事件名：床荷重変更に伴う工事代金減額の査定をめぐって監理者権限が問われた事例

<b>2. 事件項目名：（複数回答可）</b> <input type="checkbox"/> 設計監理料請求事件 <input checked="" type="checkbox"/> 請負代金請求事件 <input type="checkbox"/> 売買代金請求事件 <input type="checkbox"/> 損害賠償請求事件 <input type="checkbox"/> その他（ ）	<b>7. 争点（複数回答可）</b> <input type="checkbox"/> 瑕疵の存否、補修方法および補修費用 <input type="checkbox"/> 出来高・報酬額の算定 <input type="checkbox"/> 建築工事による近隣建物の被害 <input type="checkbox"/> 契約の存否・内容 <input checked="" type="checkbox"/> その他（ 監理者の清算合意に対する権限 ）
<b>3. 事件当事者（複数回答可）</b> X（申立人、原告） <input type="checkbox"/> 注文者 <input type="checkbox"/> 設計者 <input type="checkbox"/> 監理者 <input checked="" type="checkbox"/> 施工者 <input type="checkbox"/> その他（ ） Y（相手方、被告） <input checked="" type="checkbox"/> 注文者 <input type="checkbox"/> 設計者 <input type="checkbox"/> 監理者 <input type="checkbox"/> 施工者 <input type="checkbox"/> その他（ ） Z（利害関係人） <input type="checkbox"/> 注文者 <input checked="" type="checkbox"/> 設計者 <input checked="" type="checkbox"/> 監理者 <input type="checkbox"/> 施工者 <input type="checkbox"/> その他（ ）	<b>8. 不具合の事象（複数回答可）</b> <input type="checkbox"/> 地盤沈下、傾き <input type="checkbox"/> 構造上の安全性欠如 <input type="checkbox"/> 亀裂、ひび割れ <input type="checkbox"/> 仕上げ不良 <input type="checkbox"/> 壁厚、コンクリート被り厚さの欠如 <input type="checkbox"/> 漏水、雨漏り <input type="checkbox"/> 結露、かび <input type="checkbox"/> 遮音 <input type="checkbox"/> シックハウス <input type="checkbox"/> その他（ ）
<b>4. 建物の種別（複数回答可）</b> <input type="checkbox"/> 戸建て住宅（ <input type="checkbox"/> 注文住宅 <input type="checkbox"/> 建売住宅） <input type="checkbox"/> 共同住宅、マンション <input type="checkbox"/> 事務所ビル <input type="checkbox"/> 商業施設 <input type="checkbox"/> 工場 <input type="checkbox"/> その他（ ）	<b>9. 不具合の原因（複数回答可）</b> <input type="checkbox"/> 設計 <input type="checkbox"/> 工事監理 <input type="checkbox"/> 施工 <input type="checkbox"/> その他（ ）
<b>5. 建物の構造・階数・規模（複数回答可）</b> <b>構造</b> <input type="checkbox"/> 木造（ <input type="checkbox"/> 軸組工法 <input type="checkbox"/> 枠組壁工法） <input type="checkbox"/> 軽量鉄骨造 <input type="checkbox"/> 鉄骨造（ <input type="checkbox"/> ALC <input type="checkbox"/> その他： ） <input type="checkbox"/> 鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> 鉄骨鉄筋コンクリート造 <input type="checkbox"/> その他（ ） 階数・・・（ ）階建て 規模・・・（ ）m <sup>2</sup>	<b>10. 監理上の争点（複数回答可）</b> <input type="checkbox"/> 工事監理方針の説明等 <input type="checkbox"/> 設計図書の内容の把握等 <input type="checkbox"/> 設計図書に照らした施工図等の検討及び報告 <input type="checkbox"/> 工事と設計図書との照合及び確認 <input type="checkbox"/> 工事と設計図書との照合及び確認の結果報告等 <input type="checkbox"/> 工事監理報告書等の提出 <input type="checkbox"/> 請負代金内訳書の検討及び報告 <input type="checkbox"/> 工程表の検討及び報告 <input type="checkbox"/> 設計図書に定めのある施工計画の検討及び報告 <input type="checkbox"/> 工事と工事請負契約との照合、確認、報告等 <input type="checkbox"/> 工事請負契約の目的物の引渡し立合い <input type="checkbox"/> 関係機関の検査立合い等 <input checked="" type="checkbox"/> 工事費支払いの審査 <input checked="" type="checkbox"/> その他（ 監理者の清算合意に対する権限付与について ）
<b>6. 工事の形態</b> <input checked="" type="checkbox"/> 新築 <input type="checkbox"/> 増改築（改装を除く） <input type="checkbox"/> 改装 <input type="checkbox"/> その他（ ）	

### 1 1. 当事者の主張

#### □原告の主張：

当該建物の床荷重変更に伴う減額相当額約 4,000 万円について、別途注文者 Y より発注を受けた別工事の請負代金から減額して清算する旨を、設計・監理者である Z との間で合意した。

#### □被告の主張：

減額相当額についても、清算のことについても何も聞いていない。

### 1 2. 内容の補足：

施工者である X から、注文者である Y に対して請負代金の残額を支払うよう求めた争いであるが、金額を精査する過程で、Y が知らない金額のやり取りがあったことが判明し、Y から、そうした不明瞭なやり取りがあった本件については代金残額を支払う必要がないとして支払いが拒まれ、争いになった事件である。

施工途中で、設計上の床荷重が変更となり、工事費の減額となったが、その査定を行ったのは当該建物の設計・監理者 Z である。本件では、設計・監理者である Z が、特段の取り決めがない状態で、工事代金額を決定したり、清算合意をしたりする権限があるかどうか問われた。

### 1 3. 判決等の主旨：

Z は、X に対して工事金額を査定したり、工事の追加変更を指示していたりしたので、Y から、工事内容及び金額について X と交渉する権限を付与されていたと認めることはできるが、その事実だけでは、被告 Y から工事金額についても最終的な決定権限を付与されていた、と認めることはできない。

同様に、清算合意をする権限も付与されていたと認めることはできない。

### 1 4. 裁判結果：

請求認容

請求一部認容

請求棄却

和解成立

その他（

）



**監理者の権限や責任が問題となった紛争事例（3）**

1. 事件名：追加変更工事の代金支払い合意に基づく請負代金の支払い請求を求めた事例

<p>2. 事件項目名：(複数回答可)</p> <p><input type="checkbox"/>設計監理料請求事件  <input checked="" type="checkbox"/>請負代金請求事件  <input type="checkbox"/>売買代金請求事件  <input type="checkbox"/>損害賠償請求事件  <input type="checkbox"/>その他（                      ）</p>	<p>7. 争点 (複数回答可)</p> <p><input type="checkbox"/>瑕疵の存否、補修方法および補修費用  <input type="checkbox"/>出来高・報酬額の算定  <input type="checkbox"/>建築工事による近隣建物の被害  <input type="checkbox"/>契約の存否・内容  <input checked="" type="checkbox"/>その他 (追加変更工事に関わる設計・監理者の関与について)</p>
<p>3. 事件当事者 (複数回答可)</p> <p>X (申立人、原告)  <input type="checkbox"/>注文者   <input type="checkbox"/>設計者   <input type="checkbox"/>監理者  <input checked="" type="checkbox"/>施工者   <input type="checkbox"/>その他（                      ）</p> <p>Y (相手方、被告)  <input type="checkbox"/>注文者   <input checked="" type="checkbox"/>設計者   <input checked="" type="checkbox"/>監理者  <input type="checkbox"/>施工者   <input type="checkbox"/>その他（                      ）</p> <p>Z (利害関係人)  <input checked="" type="checkbox"/>注文者   <input type="checkbox"/>設計者   <input type="checkbox"/>監理者  <input type="checkbox"/>施工者   <input type="checkbox"/>その他（                      ）</p>	<p>8. 不具合の事象 (複数回答可)</p> <p><input type="checkbox"/>地盤沈下、傾き  <input type="checkbox"/>構造上の安全性欠如  <input type="checkbox"/>亀裂、ひび割れ  <input type="checkbox"/>仕上げ不良  <input type="checkbox"/>壁厚、コンクリート被り厚さの欠如  <input type="checkbox"/>漏水、雨漏り  <input type="checkbox"/>結露、かび  <input type="checkbox"/>遮音  <input type="checkbox"/>シックハウス  <input type="checkbox"/>その他（                      ）</p>
<p>4. 建物の種別 (複数回答可)</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>戸建て住宅 ( <input checked="" type="checkbox"/>注文住宅   <input type="checkbox"/>建売住宅 )  <input type="checkbox"/>共同住宅、マンション  <input type="checkbox"/>事務所ビル  <input type="checkbox"/>商業施設  <input type="checkbox"/>工場  <input type="checkbox"/>その他（                      ）</p>	<p>9. 不具合の原因 (複数回答可)</p> <p><input type="checkbox"/>設計  <input type="checkbox"/>工事監理  <input type="checkbox"/>施工  <input type="checkbox"/>その他（                      ）</p>
<p>5. 建物の構造・階数・規模 (複数回答可)</p> <p><b>構造</b>  <input type="checkbox"/>木造 ( <input type="checkbox"/>軸組工法   <input type="checkbox"/>枠組壁工法 )  <input type="checkbox"/>軽量鉄骨造  <input checked="" type="checkbox"/>鉄骨造 ( <input type="checkbox"/>ALC   <input type="checkbox"/>その他：                      )  <input type="checkbox"/>鉄筋コンクリート造  <input type="checkbox"/>鉄骨鉄筋コンクリート造  <input type="checkbox"/>その他（                      ）</p> <p>階数・・・(                      ) 階建て          規模・・・(                      ) m<sup>2</sup></p>	<p>10. 監理上の争点 (複数回答可)</p>
<p>6. 工事の形態</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>新築  <input type="checkbox"/>増改築 (改装を除く)  <input type="checkbox"/>改装  <input type="checkbox"/>その他（                      ）</p>	<p><input type="checkbox"/>工事監理方針の説明等  <input type="checkbox"/>設計図書の内容の把握等  <input type="checkbox"/>設計図書に照らした施工図等の検討及び報告  <input type="checkbox"/>工事と設計図書との照合及び確認  <input type="checkbox"/>工事と設計図書との照合及び確認の結果報告等  <input type="checkbox"/>工事監理報告書等の提出  <input type="checkbox"/>請負代金内訳書の検討及び報告  <input type="checkbox"/>工程表の検討及び報告  <input type="checkbox"/>設計図書に定めのある施工計画の検討及び報告  <input type="checkbox"/>工事と工事請負契約との照合、確認、報告等  <input type="checkbox"/>工事請負契約の目的物の引渡し立合い  <input type="checkbox"/>関係機関の検査立合い等  <input checked="" type="checkbox"/>工事費支払いの審査  <input checked="" type="checkbox"/>その他 (追加変更工事に関わる設計・監理者の関与について)</p>

## 1 1. 当事者の主張

### □原告の主張：

- ・一部の追加変更工事が、施工中の段階で追加変更工事として認められていないことを聞いていれば、勝手に施工することはない。Yが追加変更工事の代金を支払うと言ったから施工した。
  - ・一部の追加変更工事の査定額に根拠がなく、赤字となっている。
  - ・YはXが提出した追加工事見積について全くZに報告していない。にもかかわらず、Xに対してはZに報告したと説明した。
- これらの追加変更工事に伴う増額分約 170 万円を支払え。

### □被告の主張：

- ・Xとの間で注文者として工事請負契約を結んでいるわけでないため支払い義務はない。また、工事代金を支払う約束をしたことはない。
- ・見積書の提出がなされてから、XとYの間で工事内容について話し合い、Yによって追加変更工事と認定されなければ、追加変更工事には該当しない。
- ・最初は約 90 万円の請求だったが、本訴提起の際に金額を上乗せしており、請求に根拠がない。

## 1 2. 内容の補足：

本件は、設計事務所紹介業者を通して、注文者Zが建築設計事務所Yと設計・監理契約をし、その後入札によって施工者XがZと請負契約を行った住宅に関する紛争である。工事中の追加変更工事に対して、Yの設計ミスや指図ミス等によるところが大きいと、Xから建築主ではなくYに対して増額分の請求をした。

本件の争点は、以下に示す各種追加変更工事について、Yの支払い義務が発生するか否かである。

- |                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| ①タイルの剥離対策のための接着剤変更に伴う増額     | ②ガラスの交換に伴う増額  |               |
| ③ロールスクリーンの移設に伴う増額           | ④階段コア材貼りに伴う増額 |               |
| ⑤エアコン扉敷居の滑り取り付けに伴う増額        |               |               |
| ⑥納期に間に合わせるためのグレーチングの変更に伴う増額 |               |               |
| ⑦防水工事の変更に伴う増額               | ⑧屋根の笠木交換に伴う増額 | ⑨鉄骨階段の補強に伴う増額 |
| ⑩トイレの物入れ位置変更による配管の追加工事に伴う増額 |               | ⑪木製建具の追加に伴う増額 |

## 1 3. 判決等の主旨：

- ① タイルの剥離対策のための接着剤変更に伴う増額については、費用が高額であること、設計上の不備という理由からZに請求するのが難しいものであることなどを知りながら、YはXが変更後の接着剤を使用するのを承認しており、Yが追加工事代金を支払う旨約したと認められる。
  - ② ガラスの交換に伴う増額については、着工して間もなくZから透明ガラスへの変更がYに伝えられたが、Xには伝わっておらず、Yの指示不徹底が原因で不必要な交換が発生したため、Yが支払うべき。
  - ③ ロールスクリーンの移設に伴う増額については、XがZとYとの立合いを経ずに設置し、後に移設を余儀なくされたものであるから、Yは支払う義務がない。
  - ④ 階段コア材貼りに伴う増額については、XはYが代金を支払うか確認しておらず、Yに支払い義務はない。
  - ⑤ エアコン扉敷居の滑り取り付けに伴う増額については、YはXの承認を経ずに現場の職人に直接指示を出しているため、Yが支払うべき。
  - ⑥ 納期に間に合わせるためのグレーチングの変更に伴う増額については、Xは設計通り既製品の加工で納期に間に合う業者を見つけたにも関わらず、仕上がりが汚くなるなどの理由でYが特注品を選択し、Yの選択によって費用が高額になったものであるから、Yは工事代金を負担する必要がある。
  - ⑦ 防水工事の変更に伴う増額については、Yは施工を承諾はしたが費用については後で請求してもらいYが査定するとの約束があったため、Yが無条件で支払う旨を約したとは言えない。
  - ⑧ 屋根の笠木交換に伴う増額、⑨鉄骨階段の補強に伴う増額、⑩トイレの物入れ位置変更による配管の追加工事に伴う増額については、XはYに対して変更工事の施工を連絡しておらず、Yは支払う義務がない。
  - ⑪ 木製建具の追加に伴う増額については、施工当初よりZから追加の希望があったにも関わらず、図面への記載や指示がなかったことをYも認めているため、Yは支払い義務を有する。
- 以上、①、②、⑤、⑥、⑪の追加費用合計約 130 万円について、YはXに支払う義務を負う。

## 1 4. 裁判結果：

- 請求認容
- 請求一部認容
- 請求棄却
- 和解成立
- その他（ )

監理者の権限や責任が問題となった紛争事例（４）

1. 事件名： 多数の追加変更工事に関する代金の支払いをめぐる契約の有無と瑕疵の判断がなされた事例

<p>2. 事件項目名：（複数回答可）</p> <p><input type="checkbox"/>設計監理料請求事件  <input checked="" type="checkbox"/>請負代金請求事件  <input type="checkbox"/>売買代金請求事件  <input type="checkbox"/>損害賠償請求事件  <input type="checkbox"/>その他（ ）</p>	<p>7. 争点（複数回答可）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>瑕疵の存否、補修方法および補修費用  <input type="checkbox"/>出来高・報酬額の算定  <input type="checkbox"/>建築工事による近隣建物の被害  <input checked="" type="checkbox"/>契約の存否・内容  <input type="checkbox"/>その他（ ）</p>
<p>3. 事件当事者（複数回答可）</p> <p>X（申立人、原告）  <input type="checkbox"/>注文者 <input type="checkbox"/>設計者 <input type="checkbox"/>監理者  <input checked="" type="checkbox"/>施工者 <input type="checkbox"/>その他（ ）</p> <p>Y（相手方、被告）  <input checked="" type="checkbox"/>注文者 <input type="checkbox"/>設計者 <input type="checkbox"/>監理者  <input type="checkbox"/>施工者 <input type="checkbox"/>その他（ ）</p> <p>Z（利害関係人）  <input type="checkbox"/>注文者 <input checked="" type="checkbox"/>設計者 <input checked="" type="checkbox"/>監理者  <input type="checkbox"/>施工者 <input type="checkbox"/>その他（ ）</p>	<p>8. 不具合の事象（複数回答可）</p> <p><input type="checkbox"/>地盤沈下、傾き  <input type="checkbox"/>構造上の安全性欠如  <input checked="" type="checkbox"/>亀裂、ひび割れ  <input checked="" type="checkbox"/>仕上げ不良  <input type="checkbox"/>壁厚、コンクリート被り厚さの欠如  <input checked="" type="checkbox"/>漏水、雨漏り  <input checked="" type="checkbox"/>結露、かび  <input checked="" type="checkbox"/>遮音  <input type="checkbox"/>シックハウス  <input type="checkbox"/>その他（ ）</p>
<p>4. 建物の種別（複数回答可）</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>戸建て住宅（<input checked="" type="checkbox"/>注文住宅 <input type="checkbox"/>建売住宅）  <input type="checkbox"/>共同住宅、マンション  <input type="checkbox"/>事務所ビル  <input type="checkbox"/>商業施設  <input type="checkbox"/>工場  <input type="checkbox"/>その他（ ）</p>	<p>9. 不具合の原因（複数回答可）</p> <p><input type="checkbox"/>設計  <input type="checkbox"/>工事監理  <input checked="" type="checkbox"/>施工  <input type="checkbox"/>その他（ ）</p>
<p>5. 建物の構造・階数・規模（複数回答可）</p> <p>構造  <input checked="" type="checkbox"/>木造（<input type="checkbox"/>軸組工法 <input type="checkbox"/>枠組壁工法）  <input type="checkbox"/>軽量鉄骨造  <input checked="" type="checkbox"/>鉄骨造（<input type="checkbox"/>ALC <input type="checkbox"/>その他： ）  <input checked="" type="checkbox"/>鉄筋コンクリート造  <input type="checkbox"/>鉄骨鉄筋コンクリート造  <input type="checkbox"/>その他（ ）</p> <p>階数・・・（ 3階建て + 地下1階地上1）階建て          規模・・・（ ）㎡</p>	<p>10. 監理上の争点（複数回答可）</p> <p><input type="checkbox"/>工事監理方針の説明等  <input type="checkbox"/>設計図書の内容の把握等  <input type="checkbox"/>設計図書に照らした施工図等の検討及び報告  <input type="checkbox"/>工事と設計図書との照合及び確認  <input type="checkbox"/>工事と設計図書との照合及び確認の結果報告等  <input type="checkbox"/>工事監理報告書等の提出  <input checked="" type="checkbox"/>請負代金内訳書の検討及び報告  <input type="checkbox"/>工程表の検討及び報告  <input type="checkbox"/>設計図書に定めのある施工計画の検討及び報告  <input type="checkbox"/>工事と工事請負契約との照合、確認、報告等  <input type="checkbox"/>工事請負契約の目的物の引渡し立合い  <input type="checkbox"/>関係機関の検査立合い等  <input checked="" type="checkbox"/>工事費支払いの審査  <input type="checkbox"/>その他（ ）</p>
<p>6. 工事の形態</p> <p><input checked="" type="checkbox"/>新築  <input type="checkbox"/>増改築（改装を除く）  <input type="checkbox"/>改装  <input type="checkbox"/>その他（ ）</p>	

### 1 1. 当事者の主張

#### □原告の主張：

- ・膨大な追加変更工事が発生しているが、すべて設計・監理者 Z からの指示に基づくものである。Y は、Z と入念な打合せをして追加変更を決定しているのであるから、すべての代金を支払うべきである。
  - ・Y は、建物に雨漏り等の瑕疵があり、未完成であるため支払いに応じないという主張であるが、既に建物は完成しており、引渡しは済んでいる。
  - ・上棟時に追加変更工事の一次精算をすることとなり、見積書を提出した。その際にはクレームはなかったため、内容を認めたことになるから、残金を支払え。
- これらの本工事代金残額および追加変更工事代金の合計約 1 億 3,000 万円を支払え。

#### □被告の主張：

- ・追加変更工事を指示できるのは Y だけであり、Z にはその権限はない。Y から直接施工者 X に発注した証拠はないから、支払う義務はない。
  - ・多数の瑕疵があり、まともに住める状態ではない。Y は損害賠償債権を有する。
  - ・追加変更工事を除く本体工事が完成していないので、支払う義務はない。
  - ・追加変更工事については、請負契約が成立していないため、支払う義務はない。
- 損害賠償債権をもって、X の本訴請求債権とその対等額において相殺することを主張する。

### 1 2. 内容の補足：

本件は、注文者 Y が建築設計事務所 Z と設計・監理契約をし、その後入札によって施工者 X が Y と請負契約を行った住宅 2 棟に関する紛争である。X は、本工事として最初に契約した工事の残代金と工事中の追加変更工事の代金を Y に請求したところ、Y から上記「1 1. 当事者の主張 □被告の主張」にあるような主張があった。X からは、100 数件にのぼる追加項目の金額請求があった。一方 Y からは、各所の雨漏りをはじめとした 200 を越える瑕疵の主張があった。

本件の争点は、主に以下の通りである。

- ① 本体工事は完成しているか否か
- ② 設計・監理者 Z は、注文者 Y の代理として直接施工者 X に指示できる立場にあったか否か。
- ③ ②を受け、本体工事の変更工事は請負契約が成立していたか否か。
- ④ 追加変更工事は請負契約が成立していたか否か。
- ⑤ 追加変更工事ではなく、引渡しのための是正工事はあるか。
- ⑥ 本件建物に、Y の主張する瑕疵はあるか。

### 1 3. 判決等の主旨：

- ① 本体工事は完成していると認めることができる。
  - ② Y は、「工事請負契約約款」24 条 1 項をもとに、追加変更工事を求めうるのは Y だけであり、Z は X に対し追加変更工事を指示する独自の権限を有しないから、Z が X に対して工事の指示をしていたとしても Y の指示と同視することはできない旨主張するが、本件請負契約においては、注文者変更による増減精算が上棟時に予定されていたところ、Y は Z と週 1 回程度の入念な打合せを行い、仕様等を決定・変更しており、Z は同打合せに基づきその結果を X に伝えて当初の設計が変更されていったこと、竣工時までは Z の助言を受けることができる立場にあった Y は、上記工事等の精算見積書を受領しながら直ちに異議を述べていないことが認められる。同事実によれば Z が設計変更を指示する権限だけを有し、変更工事を指示する権限はなかったとするのは不自然であり、Y は本件建物の竣工時ころまでは Z に対し、設計変更工事を指示する権限を与えていたから、Z の指示は Y の指示と同視しうるものであったというべきである。
  - ③ 上棟時までに精算が済んだ項目については、契約が成立していたと考えられる。その後竣工時までに実施された工事のうち、Y と Z が打合せを経て決定した内容で、かつ見積書が事前に Y に開示されたものについては契約が成立したと考えられる。一方、その後実施された工事のうち、事前に Y に見積書が開示されなかったものについては、契約が成立していたと認めることはできない。
  - ④ 追加変更工事については、Y と Z の関係悪化により Z が関与していないものが多いが、Y から X に直接指示があったと認められる項目についてのみ、契約が成立していたと認められる。
  - ⑤ X が支払いを主張する追加変更工事のうち、いくつかは引渡しのための是正工事と認められるものがあるため、追加変更工事として請求することは難しいというべきである。
  - ⑥ 漏水を含め多数の瑕疵がある。一方、施工誤差というべきものや経年劣化なども多数存在する。
- 以上を項目ごとに精査した結果、合計約 6,000 万円について、Y は X に支払う義務を負う。

### 1 4. 裁判結果：

- 請求認容
- 請求一部認容
- 請求棄却
- 和解成立
- その他 ( )