

# CMAJフォーラム

## CM業務における法律トラブル 事例編

---

最近の裁判例を中心に

弁護士 廣 江 信 行

## CM業務に参考になる事例について

---

### はじめに

- ・ CMRを対象した裁判例や紛争事例はほとんど公表されていない
- ・ 事故事例は一定程度存在するし、発生する可能性はある
- ・ 参考となる裁判例を検討・分析する必要がある

⇒設計図面の瑕疵以外の事例を中心に、建築士や発注者側に責任が認められた最近の事例をピックアップ

## 取扱事例一覧(時系列順)

---

- 1 設計者選定手続の公正性に関する事例
- 2 事前調査－地盤調査を懈怠した事例
- 3 意匠－斜線制限を看過した事例
- 4 構造－構造計算書の誤りに関する事例
- 5 コスト超過－工事費が予算超過した事例
- 6 竣工・引渡し時の情報提供義務違反がある事例

## 1-1 設計者選定手続の公正性に関する事例

### 〔事例1〕

---

地方公共団体である市の発注の基本設計業務委託業者選定に伴う指名型プロポーザル方式による公募手続において、審査委員会における市の職員の違法な説明(重要事項について不正確かつ誤った説明)などにより、参加者の公正かつ適正な審査を受ける利益が害されたとして、損害賠償義務が認められた事例(平成26年10月28日福岡地方裁判所判決。松浦市新つばき荘事件)

## 1-2 判決のポイント

(違法な行為)原告の提案について、被告市の職員が審査委員に対して、「自然公園法上の許可」が得られないものであることが判明したと説明し、他方、許可によるのではなく、「公園事業の執行」として建設できる余地があったにもかかわらず、この点を黙過し、全体として重要事項について誤った説明をした。

(注意義務) 市職員には、審査委員らに対し、重要事項について正確な説明をし、本件プロポーザルの審査の適正さを確保すべき義務がある。

(因果関係) 職員の違法な説明がなければ、当然に原告が新つばき荘の基本設計業務及び設計監理業務の受託ができたとも認められない。

(損害) 一切の事情を考慮し、原告の公正かつ適正なプロポーザル方式による審査を受ける利益を害されたことに対する慰謝料として80万円を認めるのが相当である(民法第715条)。

## 1-3 事例1でCMRが関与していた場合

CMRは、発注者が設計者を選定するために、選定方法や選定用資料を作成し、設計者の選定を支援する(CMガイドブックP80参照)。CMRが審査に関与するパターンとしては、以下の2通りがあり、本件の裁判例は②に近い。

①CMR自身が評価する場合

②審査員が評価する場合

審査員に対して、「情報不足・理解不足により不公平な結論が生じないよう、十分にプロジェクトの背景や評価項目・選定プロセスについて事前説明を行う必要がある」(CMガイドブックP93参照)ところ、本件の事案のように、誤った説明をすれば、損害賠償責任を負う可能性がある。

誤った説明をしないよう法規制についてはしっかりと調査する必要がある。本件では、市が県に確認したと主張したが立証に失敗している。

⇒行政庁に確認したことについては、しっかり文書で残して証拠を保存しておく必要がある。

## 2-1 事前調査—地盤調査を懈怠した事例

### 『事例2』

---

①地盤調査をしないまま、推定値を使用して基礎構造の設計して、不同沈下が生じ、設計者に損害賠償義務が認められた事例（平成元年2月17日大阪高等裁判所判決）。

②十分な地盤調査が行われておらず（古地図(地形図)を確認しなかった等)、マンションの一部の基礎杭が支持地盤に届いていなかったこと又は根入れが不十分により、建物に傾斜が生じた事例（パークスクエア三ツ沢公園の事例 熊谷組設計施工）

③地盤調査のデータが偽装等され、基礎杭が支持地盤に届いていなかった事例（パークシティLaLa横浜の事例 三井住友建設設計施工）

## 2-2 判決のポイント

---

「建物の設計を行うに際し、その敷地の地耐力等を把握するための地盤調査を行い、それによって確認された地耐力に照らして構造耐力上安全な建築物が建築されるよう基礎構造の設計をなすべき注意義務があったというべきである。」(判示抜粋)



## 2-3 事例2でCMRが関与していた場合

平成12年頃の建築基準法の改正や住宅瑕疵担保履行法より、実質的に地盤調査が義務付けられており、現在では地質調査を行わないという事例は、ほとんどなくなった。

➡**地質調査データの読み間違い**が重要になってきている。特にパークスクエア三ツ沢公園の事例(支持地盤に未到達)は要注意である。

CMRの立場からは、基礎の設計図面をモニタリングする場合には、地盤調査データの検討も慎重に行うことが必要になる可能性がある。

※近年では、地盤に関する問題としては、既存建物の解体、とりわけ地下躯体解体工事と関連して、既存杭の撤去後の埋戻し方法に関する問題がクローズアップされている(杭基礎のトラブルとその対策第1回改定版参照)。

## 3-1 意匠一斜線制限に関する事例

### 【事例3】

---

特定行政庁である杉並区から**高度斜線制限の存在を指摘**されていながら指定確認検査機関が漫然と建築確認を交付し、建物が建築された(6階の一部から10階までの部分が建築基準法58条に基づく第三種高度斜線制限に違反)。同区より、建築基準法9条2項に基づき、本件建物の**違反部分の除却**を命じる措置命令が出された事例につき、

建築確認の申請者からなされた建築確認検査業務委託契約の善管注意義務違反に基づく損害賠償請求(**建物解体費用相当額**を含む)が認められた(平成21年5月27日東京地方裁判所判決)。

建設主(補助参加人:**設計者**)においても**高度斜線制限の存在に気付くことはできた**等として、**4割の過失相殺**がなされた。

## 3-2 判決のポイント

---

「一般的に、商業地域には高度斜線制限が設けられないが、各地方公共団体が作成する都市計画図には、高度斜線制限があるかどうかの記載がされることが常であると認めることができる。これらのことからすると、補助参加人は、都市計画図を確認すれば、本件建物の所在する商業地域に第三種高度斜線制限があることを気づくことができたはずであるから、上記都市計画図を確認すべき義務があるのにこれを怠ったというべきである。そして、補助参加人は、原告の委任した設計者であるから、原告と一体をなすと見ることのできる関係があるということができるので、原告にも過失があったというべきである。」

⇒設計者の過失が発注者の過失として過失相殺の対象となっている。

※過失相殺された金額について後日、設計者に対して損害賠償請求がされることが想定される。

### 3-3 事例3でCMRが関与していた場合

プロジェクト基本計画に関与している場合、法的規制を調査し、ミスがあれば善管注意義務違反になる可能性がある(CMガイドブック57頁参照)。

調査対象となっていない場合、都市計画図を確認していれば、高度斜線制限の存在に気付くことはできるが、**CMRが都市計画図を確認する義務があるといえるかが問題になる。**

議事録その他資料には、高度斜線制限に関する記載があることがあるし、ネットで閲覧できるので、CMRが気が付く可能性があったと認定されることはあり得る。結局、契約内容にもよるが、それを見落としていけば、過失が認められる可能性があり、事例と類似の事案では過失相殺された金額につき、後日、発注者から損害賠償請求がなされる可能性がある。

途中で発覚して、設計業務が遅延する場合があるがその場合も債務不履行で損害賠償請求の対象となる可能性があるので注意が必要である。

⇒法的責任は別として、建物が完成した事案だと損害賠償額も高額であるから、斜線制限などはなるべく見逃さないようにしたい。

訴訟では、発注者側に「補助参加」するか否かを検討する。

## 4-1 構造一構造計算書に誤りがあった事例

---

### 【事例4】

耐震強度不足が判明した分譲マンションの建築主が、建築確認を下ろした確認検査機関に損害賠償を求めた訴訟で確認検査機関の過失が認定されて損害賠償義務が認められた事例（日本ERIの事例。平成24年4月24日大阪高等裁判所判決。平成27年4月16日最高裁で上告棄却）

## 4-2 判決のポイント

---

「一見して不審な記載があり、計算過程に明白な疑義が生じる場合」に「通常点検すべき部分以外の記載や資料との整合も確認すべきだった」と判示されている。

RC造の11階建てでラーメン架構・ピロティ構造であるのにも関わらず保有水平耐力比が2.995と過大に記載されており「一見して不審」とされた。

技術力などを十分調査せずに設計事務所を選択しており、**構造計算を誤った構造設計事務所を選任した点において、発注者にも過失がある**という事情を考慮して、公平の見地から、全損害の3割を過失相殺。

⇒**構造計算を誤った構造設計事務所を選任したことについて過失相殺の対象としている点に注意。**

## 4-3 事例4でCMRが関与していた場合

---

### 【ポイント】

①CMRにおいて、構造計算書の誤りには気が付かない可能性は高い。但し、業務内容に実施設計図書等について構造に関する審査・確認業務が含まれている場合には注意を要する。

②構造設計事務所の「選定」に関して、発注者側の過失が認められているため、CMRが選定に関与していれば、CMRの過失が認定される可能性がある。

⇒プロジェクトの難易度などを勘案して、構造設計事務所を選択するよう発注者にアドバイスをすべきである。予算の制約を含め**発注者の希望で構造設計事務所を選択した場合は、その経緯を記録化しておく**とよい。また、審査・確認業務がある場合、**一見して不審な記載**は見逃さないように注意したい。

## 5-1 コスト超過—工事費が予算超過した事例

---

### 【事例5】

設計者が住宅の建築設計業務委託契約に基づき設計図面を作成したが、それによる工事費用の見積が、**予算額を大幅に超過**したことから、発注者が設計者に対し債務不履行を原因とする契約解除に基づく損害賠償請求として、既払金相当額である385万5600円の返還を求めたのに対し、設計者が業務報酬支払請求として、128万5200円を請求した事例

(平成21年4月23日東京高等裁判所判決。オーガニックテーブル事件)



## 5-2 判決のポイント

---

設計契約において予定工事額は4500万円と明記されており、設計者の作成した設計図を前提とした施工費用が**1.7倍**以上も上回った。

減額案でも、1000万円以上上回るものであり、それ以外に減額案の提示はなされていない。

「抜本的な設計変更が必要となる可能性が大きい設計業務としては、**委託者の工事予定額を遵守した基本設計及び実施設計をすべき義務があることは明らか**であり工事予定額を無視した設計が許容されるはずがない。工事予定額を上回る場合があり得ることは、設計者においても認識していたが、その**誤差にはおよそ限度**というものがあり、許容される誤差を逸脱していることは明らかである。」

→債務不履行に該当し、設計契約が解除されて、既払金の返還請求が認められて、他方、設計報酬は棄却された。

## 5-3 事例5でCMRが関与していた場合

---

### 【ポイント】

本件にCMRが関与していた場合、発注者から厳しい責任追及がなされる可能性がある。

VE提案や減額提案をちゃんとしておく必要がある(判決で減額提案に言及)。

裁判所は建築家の芸術性や仕事の進め方は評価せず、結果を重視する傾向がある(設計契約を**請負契約**と断定した)。

設計図面が発注者にとって使用できないものであれば**報酬請求もできない**。

コスト超過が著しい場合、CMRが関与していた場合には、CMRも債務不履行責任を負わされる可能性がある。

⇒ 予算管理の方法や範囲をしっかりと決めて、コスト分析・評価をする。

## 6-1 竣工・引渡し時の情報提供・維持管理に関する事例

### 【事例6】

---

温泉施設の地下機械室において、漏出・滞留したガスに火花が引火して爆発した結果、施設内の従業員等が死傷した件につき、衛生・空調設備の設計者が、本件**結果発生の見込み可能性に基づく説明義務**を怠った結果本件爆発が発生したとして、業務上過失致死傷罪が成立、禁錮3年(執行猶予5年)に処された事例(東京高等裁判所平成26年6月20日判決。シエスパの事例。運営会社ユニマットビューティ&スパ。ユニマットグループ大成建設設計施工)。

※本事件は上告された模様。また、民事事件は係属中(一部和解)。

## 6-2 判決のポイント

---

施設・設備の特殊性から、施設の管理者側は施工業者からその危険性、保守点検における要点及びその必要性等の情報が十分提供されなければ施設の適正な保守管理が行われることを期待し得ない状況にあったのであるから、施設の安全な保守管理がされるよう発注者側に保守管理に必要な情報の伝達が確実にされるよう留意すべき義務があると判断されている。

## 6-3 事例6でCMRが関与していた場合

---

CMRは、施工者が行う建築及び設備に関する取扱説明会に立ち会い、将来的に発注者の建物運営の障害となることを取り除く(CMガイドブックP94参照)。

また、発注者に対して、完成後の施設の保全・維持・運営に関する依頼があれば、計画・提案等を行ったりする。

⇒本件事例のように結果が重大な場合には、事実上、注意義務の程度も高く設定される可能性があり、CMRにも過失が認められる可能性がある。危険な施設や特殊性のある施設については、完成後も細心の注意を払い、**発注者や維持管理を担当する業者への情報管理・提供をしっかりとしたい。**

## 7 まとめ

---

法的責任を負うかは別として、

- 設計者、施工者選定手続は公正・正確に。
- 法的調査、他の専門家の成果物や予算の確認・モニタリングも注意深く。
- 危険・特殊な施設の場合は引渡し時の情報提供にも気を付ける。

➡ CMR自身のリーガルリスクを回避するだけでなく、  
CMRが関与することにより、事故を未然に防止する  
(未然に防止しても評価されないがそれは仕方ない)

御静聴ありがとうございました。