

「建築士業務の責任と処分の解説講習会

～トラブルに巻き込まれないために・保険と保障に関する現状～

主催 (一社) 神奈川県建築士会 教育講習委員会

日時 平成 30 年 1 月 23 日 (火) 13:00～

参加者アンケートによる質問事項

参加者からの質問	講師からの回答
具体的な処分手続きはどのようなものでしょうか。	<p>処分は、一級は中央、二級木造は都道府県建築士審査会が決定します。</p> <p>訴えの多くは確認審査機関からのもので、あとは近隣や関係者からのものです。</p> <p>処分に先立ち聴聞があることが一般ですが不服の場合には同審査会に処分の不服を申し立てます。</p> <p>業務停止中に業務を行うと免許はく奪です。</p> <p>資格者が開設者の場合には資格者の処分と開設者の処分を重ねて受ける場合があります。</p>
実際に自分が紛争にまきこまれた場合、どのように対応したら良いのでしょうか。	<p>仮に被告となった場合でも別に驚くことはありません。冷静に状況を判断することです。</p> <p>先ず相手方の主張の反論になる証拠(書面による証拠を証拠といいます)を出来るだけたくさん、時系列的に集めておくことが大切です。(相手からこちらがいついつこう言ったという主張があれば、議事録を示してそんなことは言っていないと反論できれば、裁判所やADR機関は徐々にこちらを信用するようになります)</p> <p>次に有能な弁護士に相談することが肝要です。建築紛争になれた方が望ましいですが、絶対勝ると言い張るとか、こちらの有利になるような耳障りの良い話しかしない方は実はあまり信用できません。</p> <p>こちらの最弱点を話したうえで、被害を最小限に食い止めてくれる人が最も役に立ちます。</p> <p>あまり話題になりませんが、公法違反にはご注意ください。建築士審査会に訴えられたら業務停止などの処分に追い込まれる可能性もあります。</p> <p>最後は和解して早く終わらせるか、何としても判決をとって最後まで戦うか、この判断が最も悩むところです。ただし、裁判官や調停員の心証は割と早い時期に決まっていることが多いものです。こうした判断を下す人たちの態度を見て心証の内容を判断してみてください。</p> <p>あまり見込みがなければ、時間をかければかけるほど負担は大きくなります。</p>

	<p>民事紛争では、両当事者のどちらか一方だけに非がある場合は少ないものです。反省の意味も込めて和解に向けて動くべきでしょう。その場合にはできるだけ負担の少ないように交渉や駆け引きが必要になります。</p>
<p>民法改正について。自分が読んだ本に、米国の「年次要望書（後年の TPP）」の「米国人弁護士を日本国内で活躍させるため」民法を訴訟社会に扇動できるように改悪したものとあった。そのようなことはあるのでしょうか？</p>	<p>風評には答える立場にありませんので、何ともお答えできませんが、民法改正を行った方々が建築工事や設計の特性を理解しているとは思えない改正の内容があることは事実です。</p> <p>また消費者保護が前面に出たことで、設計のやり方などは今後変わっていかざるを得なくなると考えられます。設計や工事を売買契約のように考えて、気に食わなければ購入しないと考える人が増えると、例えば設計をやらせたことに対して対価を払っていた人々が、今度は設計はやらせたが、結果が気に食わなければ報酬を支払わない（買わない＝ゼロ円）、あるいは減額すると主張するような紛争事例が増えるような危惧もあります。</p> <p>設計は本来やってみないとわからないはずですが、改正民法ではこれを売買契約のように扱っていると考えられなくもありません。</p>
<p>性能の向上になる場合は補償されないとのことですが、そのまま性能の向上工事を行わず、再び同じ事象（漏水など）が起きた場合は、もう補償されない（補償は一回のみ）と考えて良いでしょうか。</p>	<p>1. 「建築物の外形的かつ物理的な滅失または破損」（※1）について</p> <p>本件については、まず、けんばい基本補償で対象としている「建築物の外形的かつ物理的な滅失または破損（※1）」が発生していることを読み取ることができず、1度目の事象であっても保険金のお支払い対象とはならないものと考えます。</p> <p>ただし、1度目の漏水の原因または結果に設計業務に起因した「建築物の外形的かつ物理的な滅失または破損」が生じていれば、その原状復旧費用はお支払い対象となり得ます。</p> <p>2. 「事故の発生を予見できた」（※2）かどうか</p> <p>1度目の漏水の調査で原因を特定し、性能の向上をしなければ再発するであろうことを認識しながら、性能の向上の無い範囲でのみ補修して漏水を修理した結果、再度、同一箇所での原因による同一の事象が発生した場合については、「被保険者が事故の発生を予見できた」（※2）場合に該当し、お支払いできない事例になると考えます。</p> <p>また、同一事象が別の原因により同一個所で発生した場合であっても、その原因が「被保険者が事故の発生を予</p>

見できた」(※2)といえるものでなければ、お支払い対象となり得ると考えます。

3. 原状復旧費用と性能向上にかかる費用

再発防止を目的とした性能向上のための工事を行う場合においても、かかる性能向上のための費用(グレードアップ費用)については、お支払いの対象とはなりません。原状復旧費用の範囲において、お支払いの対象となります。

※1

建築家職業危険特別約款 第1条(保険金を支払う場合)

(1)当社は、賠償責任保険普通保険約款(以下「普通保険約款」といいます。)第1条(保険金を支払う場合)の規定にかかわらず、被保険者または業務の補助者による設計業務の遂行に起因して発生した次のいずれかの事由(以下「事故」といいます。)について、被保険者が法律上の損害賠償責任を負担することによって被る損害に対して、保険金を支払います。

- ① 設計業務の対象となった建築物の外形的かつ物理的な滅失または破損
- ② ①に起因する他人の身体の障害
- ③ ①に起因する他人の財物(①の建築物を除きます。)の損壊

※2

建築家職業危険特別約款 第3条(保険金を支払わない場合)

④被保険者が事故の発生を予見できた(予見することができたと認められる合理的な理由がある場合を含みます。)設計業務

弊社は小規模な建築会社で、設計業務上必要なため建築士事務所登録をしている程度で、設計を含む工事一式で請負契約を行っており、設計契約を別途締結しているわけではありません。殆どの物件は低層住宅です。(設計料は計上しておらず、建築確認申請料のみ頂いている状況です)設計及び工事監理を記載していなくても契約同等な法的責任はかかってくるのでしょうか。

また、リフォームの仕事も多くやっています。リフォームという言葉は建築基準法にはありませんが、設計行為としての建築士事務所責任が出るのでしょうか。例えば

300㎡を超える新築の建築物の設計と工事監理は、必要事項を記載した設計・監理契約をしないと、建築士事務所の開設者は監督処分を受け、事務所の閉鎖や<1年以内の>業務停止処分を受けますので、通常の事務所ですと解散に追い込まれる可能性もあります。

300㎡未満ではその義務はありませんが、いずれにしても規模要件に関わらず、建築士法24条の7及び8の書面交付は義務ですので、やはり監督処分の対象となります。

<p>設計図書の保管や重要事項説明、業務実績書類等。（県に質問したところ、設計行為であれば全て、とのこと。）</p>	<p>確認申請は出されていると思いますので、その設計者や工事監理者名でこうした届けが必要です。</p> <p>なお、これらはいずれも公法上の違反の話で、民事責任ではありません。民事上はいわゆる罰則ではなく、損害が発生したときに損害賠償などが問題になるので、契約の内容が不明瞭だと不利になる可能性はあります。</p> <p>リフォームなど確認申請が不要の場合でも、仮に（建築士事務所として行った仕事で）設計行為があれば、重要事項説明は必ず必要です。</p> <p>設計図書の保管や業務実績書類等も備える必要があります。</p> <p>いずれにしても法の義務如何にかかわらず契約をきちんとすることは、建築士事務所の基本です。</p>
--	--

※回答は、当日の講師の方より、それぞれの専門分野についてご回答いただきました。

後藤 伸一氏 ゴウ総合計画（株）
山中 誠一郎氏 (株)都市建築設計事務所デザインタンク
安東 正博氏 (株)エーアイシー
今北 詠士氏 東京海上日動火災保険(株)