

# 総目次

## PART1 建築士の法的責任と義務

はじめに 2

目次 3

1. 法的責任のあらまし 4
2. 民事責任のあらまし 5
3. 契約のあらまし 6
4. 設計契約について 8
5. 工事監理契約について 10
6. 再委託契約について 11
7. 事務所開設者の建築士法上の義務 13
8. 建築士の建築士法上の義務 15

## PART2 建築士業務の紛争事例

はじめに 18

目次 20

- A. 設計者に係る紛争等の事例—事例<sub>1</sub>～25 25～49
- B. 監理者・工事監理者に係る紛争等の事例—事例 26～40 50～64
- C. 建築士事務所に係る紛争等の事例—事例 41～50 65～74
- D. 工事施工者に係る紛争等の事例—事例 51～60 75～84
- E. 建築主等に係る紛争等の事例—事例 61～67 85～91
- F. その他の紛争等の事例—事例 68～70 92～94

## PART3 建築士業務の保険適用事例

はじめに 96

目次 97

1. 建築士業務を守る保険制度 98
2. 保険によるトラブル解決事例 102
3. 建築士賠償責任補償制度の課題 107

## PART4 建築士の処分事例

はじめに 112

目次 113

1. 建築士の処分とは 114
2. 懲戒処分の内容とその傾向 116
3. 処分事例の処分事由の傾向とその注意点 120

参考資料

建築士法（抜粋） 146

建築基準法（抜粋） 155

建設業法（抜粋） 158

## PART\_1

### 目次

1. 法的責任のあらまし	4
1-1. 法的責任の種類	4
1-2. 民事責任	4
1-3. 刑事責任	4
1-4. 行政処分	4
1-5. 具体例	4
2. 民事責任のあらまし	5
2-1. 契約責任	5
2-2. 不法行為責任	5
3. 契約のあらまし	6
3-1. 契約	6
3-2. 契約の成立	6
3-3. 契約の成立に関連する建築士法	6
3-4. 契約の効果	7
3-5. 契約の解消	7
4. 設計契約について	8
4-1. 設計契約と建築士法上の制約	8
4-2. 設計契約の当事者と設計者	8
5. 工事監理契約について	10
5-1. 工事監理契約と建設士法上の制約	10
5-2. 工事監理契約と監理契約	10
6. 再委託契約について	11
6-1. 委託契約と請負契約	11
6-2. 建築士法上の「委託」、「受託」と設計・監理契約の法的性質	11
6-3. 建築士法上の再委託制限	12
7. 事務所開設者の建築士法上の義務	13
8. 建築士の建築士法上の義務	15

## PART\_2

### 目次

#### A. 設計者に係る紛争等の事例

##### 契約・業務報酬をめぐる事例

事例1 : 口頭による依頼で設計業務を進めたが、計画自体が中止となり設計料の支払いを拒否されてしまった業務報酬請求の事例	25
事例2 : 書面で設計・監理業務委託契約を締結していたが、計画自体が中止され設計料を請求したところ、瑕疵ある設計等を理由に業務報酬が支払われないという事例	26
事例3 : 建築主の都合で中止された設計業務について、基本設計業務は完了しているかどうか、先行して実施した構造計算書作成等の業務報酬の請求は可能か、など業務の出来高が主な争点となった事例	27
事例4 : 建築主の意向に沿って進めた設計で、予算オーバーにより設計が中止され、書面による契約は締結していなかったが、それまでの出来高割合による業務報酬を請求した事例	28
事例5 : 設計前業務として構造耐力の調査・検討業務を口約束で依頼され実施したところ、依頼者の望む施設がつかれないことが判明し、依頼者から業務報酬の支払いを拒否された事例	29

## 業務の追加・変更をめぐる事例

- 事例6 : 建築主の意向による大幅な設計変更の設計監理料の追加請求に対して、竣工後発生した漏水事故の原因は瑕疵ある設計によるものと主張され、逆に損害賠償請求をされた事例 30
- 事例7 : 未払い及び追加業務の設計監理報酬の請求に対して、逆に設計・監理業務の債務不履行による損害賠償請求をされた事例 31
- 事例8 : 工事着工後の大幅な設計変更に伴う業務量の増大による追加報酬を請求したところ、当初の報酬がすでに十分な額であるとして追加の支払請求を拒否された事例 32
- 事例9 : 工事施工段階で施工者の見積り落ちによる当初工事費の不足分を、設計者が建築主に無断で施工者と相談のうえ設計変更による調整で補完したところ、建築主に業務報酬の返還を求められた事例 33

## 瑕疵ある設計（設計ミスなど）をめぐる事例

- 事例10 : 複雑な形状の外壁面のタイルが剥落して通行人が負傷し、設計者が責任を問われた事例 34
- 事例11 : 建築主の希望する工事予算に対し、設計概算工事費が大幅超過したことによる契約解除と既払い業務報酬の返還請求を求められた事例 35
- 事例12 : 設計内容が要望通りでないことなどを理由に、建築主が工事を中断し、建築士に損害賠償請求をした事例 36
- 事例13 : 集合住宅の屋上(陸屋根)からの漏水事故をめぐって、設計者の責任が問われた事例 37
- 事例14 : 屋上防水押えコンクリートの不十分な伸縮目地の施工による漏水は、設計の瑕疵か否かが問題となった事例 38
- 事例15 : 設計者が傾斜窓（トップライト）に不適切な材料を選択したために雨漏りが生じたと主張され、修補費用請求をされた事例 39
- 事例16 : 建売住宅の不同沈下の発生で、設計者の責任をめぐって争いとなった事例 40
- 事例17 : 隣地境界からの距離が不足していたことから瑕疵ある設計を指摘され、設計者が手直し費用を請求された事例 41
- 事例18 : 設計内容が建築基準法で定められた共同住宅住戸間の界壁の遮音性能を満たしていなかったとして、設計者が損害賠償請求をされた事例 42
- 事例19 : 住宅の防音に関する性能不足は設計が原因との理由で、設計者に対して追加の防音工事費用が請求された事例 43
- 事例20 : 設計図書に不適切な建材を記載し、そのまま施工されたことで発生した不具合について、設計者に修補請求がなされた事例 44
- 事例21 : 設計者が良かれと思い建築主に無断で設計変更したところ、予定の車が車庫に出入不能になってしまい、損害賠償請求をされた事例 45
- 事例22 : マンションリフォーム工事で、竣工後の排水不良は瑕疵ある設計によるものであるとして、修補費用請求をされた事例 46

## 意図伝達、著作権、その他の事例

- 事例23 : 建材の小さな見本（カットサンプル）による建築主への確認で施工者に指示をしたが、施工後にイメージが違うといわれ、建築主から設計者が業務報酬の減額を求められた事例 47
- 事例24 : 低層共同住宅の竣工後、近隣の類似の建物所有者から自分の建物と「うりふたつ」というクレームが建築主に寄せられ、設計者が建築主から説明を求められた事例 48
- 事例25 : 前任者が契約解除された設計業務を引き継ぎ、前任者の設計を踏襲したところ、当該前任建築士から著作権侵害を指摘された事例 49

## B. 監理者・工事監理者に係る紛争等の事例

### 監理業務の契約、報酬、責任等をめぐる事例

- 事例26 : 確認申請書に自ら工事監理者として届けたものの、実際には業務実態がなかったが、当該届けを取り消さなかったことで、工事監理責任を問われた事例 50
- 事例27 : 工事段階で監理契約がないまま設計意図伝達業務のみを行っていたが、施工瑕疵が発生したことから監理責任を問われた事例 51
- 事例28 : 建築主が、建設会社には工事の瑕疵担保責任で、同社の監理業務の担当建築士には不法行為責任で、損害賠償請求をした事例 52
- 事例29 : 建築主が共同住宅の新築工事で、契約上の瑕疵担保期間経過後に建設会社と工事監理の担当建築士に対し、共同不法行為責任による損害賠償請求をした事例 53

事例 30	：追加工事代金をめぐって、監理者の査定額が施工者の見積額と大幅に食い違った場合の処理をめぐる事例	54
事例 31	：監理者の業務範囲と、建築主が直営で行う工事の瑕疵責任の範囲等が問題となった事例	55
事例 32	：隠蔽部分の納まりが設計図書と異なっていたことを理由に、建築主が工事監理者に対して損害賠償を求めた事例	56
事例 33	：新築建物の基礎部分の不具合は、工事監理者の責任であるとして、建築主が損害賠償を求めた事例	57
事例 34	：外壁がコンクリート打ち放し仕上げの工事で、施工結果が悪かったことから監理業務が不十分であるとして、建築主から監理業務報酬の支払いを拒否された事例	58
事例 35	：リゾートマンションの大浴室改修工事で新たに漏水事故が発生し、監理責任が問われた事例	59

## その他の事例

事例 36	：監理者と施工者が対立したために、完成直前で工事が中断したまま半年が経過してしまった事例	60
事例 37	：監理者が不十分な設計図書について、事実上の設計の補完行為を行ったところ、設計者や建築主からクレームが付き、業務報酬の支払いを拒否された事例	61
事例 38	：監理業務のみを担当した建築士が隣戸の住民の要請によって、自らの判断で設計内容を変更したら建築主からのクレームとなった事例	62
事例 39	：監理業務担当者が「工事監理ガイドライン」の内容の通り工事監理を実施していないとの理由で、建築士事務所が瑕疵修補相当額を損害賠償請求された事例	63
事例 40	：工事の瑕疵担保責任消滅後は、工事監理者が施工責任を負うのか、責任はいつまで続くのかが問題となった事例	64

## C. 建築士事務所に係る紛争等の事例

事例 41	：変更内容や追加工事費について、監理者が建築主への説明を怠り、追加工事費をめぐる争いとなったことから、建築士事務所が業務報酬の返還請求をされた事例	65
事例 42	：建築士事務所の開設者が無資格者に重要事項説明をさせるなどの行為が発覚し、開設者の責任が問題となった事例	66
事例 43	：管理建築士が健康を害し、常勤として勤務を行っていないにもかかわらず、管理建築士に留まっている事例	67
事例 44	：監理業務台帳の作成、保存義務の懈怠による業務データの不足による建築士事務所の信用失墜の事例	68
事例 45	：建築士事務所登録の無い建築士に再委託した構造設計によって問題が発生し、委託元が責任を追及された事例	69
事例 46	：再委託先の構造設計事務所の監理責任の範囲が問題となった事例	70
事例 47	：住宅メーカーが、図面の不備によって発生した不具合について再委託先の建築士事務所に修補費用を請求した事例	71
事例 48	：設計コンペ参加の要請があり、参加したところ結果は落選であったが、実際には自らの応募案と酷似した建築物が完成していた事例	72
事例 49	：建築設備士資格者だけの設備設計事務所で、建築士法上の責任を追及された事例	73
事例 50	：建築士事務所の経歴等の web サイト（ホームページ）への虚偽の記載等で契約解除された事例	74

## D. 工事施工者に係る紛争等の事例

### 工事の瑕疵、追加・変更をめぐる事例

事例 51	：瑕疵と追加工事の支払いをめぐる建築主と工事施工者の争いで、建築主から未払い分を瑕疵修補相当額で相殺するといわれた事例	75
事例 52	：追加変更工事代金について、発注者が元請に支払わない場合に、下請けから注文者である元請への請求が認められるかという事例	76
事例 53	：建築主による地盤調査報告書では少量とされていた敷地内の大量のガラによる基礎の変更費用は、誰が負担すべきなのか争いとなった事例	77
事例 54	：地盤の不同沈下の発生が施工者の責任とされ、建て替え相当の修補請求をされた事例	78
事例 55	：新築建売住宅の雨漏りによる損害は、すべて瑕疵担保責任として当該施工者が負うべきかが問題となった事例	79
事例 56	：外壁モルタルのひび割れ発生をめぐって、施工責任や修補の跡は完全に隠せるかなどが問題となった事例	80
事例 57	：分譲共同住宅の上階からの騒音が施工瑕疵によるものとして施工・販売者に対し契約解除の申し立てがなされた事例	81

## その他の事例

事例 58	：設計施工一括契約による新築工事で、図面間に不整合があり、契約内容はどちらの図面によるものかの判断等をめぐって	
-------	---	--

争いとなった事例 82

事例 59 : 半地下車庫で床の勾配に難があり、車の入出庫が十分に出来ないことが施工後に判明し、設計者だけではなく、施工者の責任が問題となった事例 83

事例 60 : リフォーム工事で主に施工時の打ち合せによって工事を進めたが、建築主から打ち合せ通りに工事が実施されていないとして、損害賠償請求をされた事例 84

## E. 建築主等に係る紛争等の事例

事例 61 : 新築工事で、工事請負契約の契約内容（含まれる）なのか追加工事（含まれない）なのかの線引き等をめぐって争いとなった事例 85

事例 62 : 建築士事務所を手配した測量や地盤調査は、契約内容に含まれるのか別途業務なのか問題となった事例 86

事例 63 : 設計提案が気に入らないという理由で、建築士事務所との設計業務委託契約を解除した事例 87

事例 64 : 設計者として紹介された建築士が建築士事務所登録をしておらず、建築主は最後まで設計等の業務の責任者が誰であるかわからなかった事例 88

事例 65 : 近隣の日照被害に対する責任は、建築主、設計監理者、工事施工者のうちの誰の責任なのかなどが争われた事例 89

事例 66 : 建築主の意向で本工事とは別の業者が施工した設備工事などの関連工事について、工程等の総合的な調整義務は誰にあるのか争われた事例 90

事例 67 : 建築主の意向に対して、当該地域の町内会が強制力のない美観に関する規約によって変更を要請してきた事例 91

## F. その他の紛争等の事例

事例 68 : 民間確認検査機関による確認済証交付後の、特定行政庁からの是正指導で着工が遅れた事例 92

事例 69 : 裁判所による確認済証の取り消し判断を受け、建築主が行政に損害賠償請求を行うとした事例 93

事例 70 : 無料の建築相談の回答者の言動によって損害を被ったとして、相談者が回答者の建築士に損害賠償請求をした事例 94

## PART\_3

### 目次

1. 建築士業務を守る保険制度	98
1-1. 保険制度の概要	98
1-2. 保険による補償の対象	99
1-3. 保険金の支払い	99
2. 保険によるトラブル解決事例	102
2-1. 地盤の事故例	103
2-2. 結露、漏水の事故例	104
2-3. ひび割れ等の事故例	105
2-4. 設備の事故例	106
2-5. その他の事故例	107
3. 建築士賠償責任補償制度の課題	107
3-1. 保険加入資格の対象	107
3-2. 保険オプションの拡充	107
<参考資料>	110

## PART\_4

### 目次

1. 建築士の処分とは
-------------

1-1. 行政処分と行政罰	114	
1) 行政処分	114	
2) 罰則	114	
1-2. 懲戒処分基準による処分	115	
1) 処分ランクによる処分内容の決定	115	
2) 「複数の懲戒事由に該当する場合」のランクの決め方	115	
3) 「過去に処分等を受けている場合」のランクの決め方	115	
2. 懲戒処分の内容とその傾向		
2-1. 最近の建築士の処分事例	116	
2-2. 最近の処分事例の傾向	116	
2-3. 役割・立場別に注意すべき処分の傾向	117	
1) 設計・工事監理業務を行う建築士として	118	
2) 建築士事務所の管理建築士として	119	
3) 建築士事務所の開設者として	119	
4) 定期講習を受講しないまま建築士事務所で業務を行う建築士の問題	119	
5) その他の建築士に関して	119	
3. 処分事例の処分事由の傾向とその注意点		
3-1. 建築士の業務に係る文書偽造、行使等による処分事例	120	
A. 虚偽の確認申請に係る処分	120	
B. 確認済証、確認申請なしの工事着工、工事容認に係る処分	121	
C. 確認済証の偽造、行使に係る処分	122	
D. 検査済証の偽造、行使に係る処分	123	
E. 完成後の違法化に係る処分	123	
F. 建築士詐称、虚偽経歴に係る処分	124	
G. 各種評価書、証明書、報告書等の虚偽作成に係る処分	124	
3-2. 建築士の業務内容に係る法令違反による処分事例	125	
1) 法令違反の設計（構造）に係る処分	126	
A. 一般建築物の構造設計に係るもの	126	
B. 戸建住宅の構造設計に係るもの	127	
C. 再委託先の構造設計に係るもの	128	
2) 法令違反の設計（構造以外）に係る処分	129	
D. 道路との関係に係る違反	129	
E. 用途地域に係る違反	129	
F. 建ぺい率、容積率、高さ制限に係る違反	129	
G. 施行条例に係る違反	130	
H. 防火に係る違反	130	
I. 廊下幅員等に係る違反	130	
J. 都市計画法に係る違反	131	
K. エレベータの床鋼材に係る違反	131	
3) 工事監理業務における法令違反	131	
L. 工事監理不十分	131	
M. 工事監理報告書の提出不履行	132	
3-3. 建築士事務所の業務に係る法令違反	133	
1) 建築士事務所の登録及び書類の整備等の不備	133	
A. 事務所登録期間満了後の無登録事務所の業務	133	
B. 建築士事務所の実績書類等の備え置き、説明書面作成交付、説明の懈怠	134	
2) 建築士事務所の管理等の不備	135	
C. 管理建築士の技術総括、管理不十分	135	

D. 建築士事務所の開設者の管理不十分（管理建築士講習の不受講）	136
3) 業務を行う建築士の名義貸し、名義の無断借用	136
E. 名義貸し	136
F. 他建築士の名義の無断借用	137
4) 業務を行う建築士の定期講習の不受講	137
G. 定期講習の不受講	137
3-4. 建築士と建築士事務所等の業務に重複して係る法令違反	138
H. その他重複して係る法令違反	138
3-5. その他（禁錮以上の刑）	139
I. その他禁錮以上の刑に係るもの	139
資料-1 一級建築士の懲戒処分の基準	140
資料-2 改正建築基準法・建築士法（平成19年6月20日施行）による罰則強化について	144