

特 集

建築工事の紛争の未然防止と解決

わが国の建築生産工程において工事請負契約締結後に発生する問題では、設計変更・追加工事・工期延期・瑕疵等に起因するものが挙げられます。発注者と受注者間での協議のうえ解決してゆくケースのほか、斡旋・調停・仲裁により解決してゆくケース、更には裁判に至るケースもあります。

「建設工事紛争審査会」は、建設工事の請負契約に関する紛争を裁判によらずに簡易・迅速・妥当に解決するために、建設業法に基づいて国土交通省（中央審査会）及び都道府県（都道府県審査会）に設置されている裁判外紛争処理機関で、平成20年度における国土交通省の資料では斡旋・調停・仲裁の合計は350件に達している状況にあります。

建設工事の種類別では、建築工事が最も多く177件中114件（64%）、次いで土木工事43件（24%）以下、設備工事12件（7%）、電気工事5件（3%）、その他3件（2%）の順になります。

建築工事におけるトラブルの原因は設計業務や監理業務に関することが主流で、この業務を実施する以上、トラブルの発生の可能性は否定できません。

また、複雑な情報が交錯し、感情のもつれから問題の解決が長期化することが予想されます。

そこで、今回は「建築工事の紛争の未然防止と解決」と題し、特集を組むこととしました。

標題に関する実態を把握し、各分野での現状の取組み状況や活動報告をはじめ、未然防止に資するための制度整備や問題解決のためのルール等について紹介致します。

建築関係訴訟の現状と課題

最高裁判所事務総局
民事局第二課長
岡崎克彦

1 はじめに

建物の建築をめぐる民事訴訟（建築関係訴訟）の中には、建築業者や設計者等から注文者に対して建物の請負代金の支払を請求する事件（建築請負代金請求事件）や、注文者から建築業者や設計者等に対して建物の瑕疵を理由として損害賠償の支払を請求する事件（建築瑕疵損害賠償請求事件）などが含まれる¹が、これらの事件は、一般の民事訴訟と比べて、時に解決が困難となる類型の一つといえる。特に、建物の瑕疵の存否が問題となる事案（建築瑕疵損害賠償請求事件及び瑕疵の主張のある建築請負代金請求事件。以下では「瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件」という。）においては、審理・判断に建築や土木の専門的知見が必要となり、また、争点が多数になることが多く、従来から審理に長期間を要する事件の典型例とされてきた。

本稿では、建築関係訴訟の現状を紹介するとともに、長期化の要因を分析し、読者の参考に供することとしたい。なお、筆者は、最高裁判所の事

務当局において建築関係訴訟に関する調査や施策の企画立案等を所管しているが、本稿中の意見にわたる部分は、筆者の個人的な見解に基づくものであることをあらかじめお断りしておく。

2 建築関係訴訟の現状

(1) 新受事件の動向

民事訴訟は、原告が訴えを提起することによって開始される。

全国の地方裁判所の民事第一審訴訟事件の新受事件数（当該年に新たに提起された訴えの件数）を見ると、建築請負代金請求事件については、平成18年が1,725件、平成19年が1,819件、平成20年が1,868件、平成21年が2,037件と近年は増加傾向となっており、建築瑕疵損害賠償請求事件については、平成18年が511件、平成19年が483件、平成20年が523件、平成21年が455件と近年はほぼ横ばいからやや減少傾向となっている²。

(2) 建築関係訴訟の審理の実情

① 争点整理

被告が原告の主張を争う場合には、当事者の主

1 建物の建築における問題が訴訟に現れる事件類型としては、このほかに、売買の対象となった建物の瑕疵に基づく損害賠償等請求事件、建物の建築工事により被害を受けた第三者からの損害賠償請求事件などがあるが、本稿では、建築関係訴訟は、建築請負代金請求事件及び建築瑕疵損害賠償請求事件のみを意味するものとする。

2 以下の統計については、最高裁判所事務総局「裁判の迅速化に係る検証に関する報告書 平成21年7月」（概況・資料編）18頁以下、74頁以下、同（分析編）55頁以下、最高裁判所事務総局「司法統計年報1 民事・行政編」（平成18年～21年）による。

張と証拠を踏まえて争点を整理することとなる。特に瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件では、争点整理のための期日（争点整理期日）が何度も開かれることが多い。平成20年に既済となった瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件について見ると、平均争点整理期日回数は7.2回であった。争点整理や後述の証拠調べ、和解の際に専門的知見が必要な場合には、裁判所は、建築や土木の専門家を専門委員として指定し、その説明を受けることもできる。平成20年に既済となった瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件について見ると、専門委員が指定された事件の割合は13.0%であった。また、事案によっては、争点整理や後述の和解・調停の手続の際に、建物の現況を見分するため、現地において進行協議等の期日を実施することもある。

② 証拠調べ

争点整理が終了すると、証人又は当事者本人の尋問（人証調べ）が行われる。現在では、複数の証人等を同一又は近接する期日において一挙に取り調べる集中証拠調べが広く実施されている。また、瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件では、専門家を鑑定人に選任して鑑定を実施することもある。平成20年に既済となったものについて見ると、鑑定が実施された事件の割合は4.6%であった。

③ 和解及び付調停

裁判所は、証拠調べを終えて訴訟が裁判をするのに熟したときは、口頭弁論を終結して判決を言い渡すことになる。もっとも、裁判所は、いつでも和解を勧告することができ、当事者双方が和解に合意した場合には、これによって訴訟は終了することとなる。

また、瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件では、訴訟を民事調停に付す運用も多い（これを「付調停」という）。民事調停手続は、調停主任裁判官1名と民事調停委員2名以上から成る調停委員会が主宰するが、民事調停委員の中には、「紛争の解決に有用な専門的知識経験を有する者」（いわゆる専門家調停委員）も任命されており、建築や土木の専門家も含まれている。そこで、これらの専門家の助力を得て、訴訟を話し合いで解決すること（調停の成立）を目指す運用がされている。平成20年に既済となった瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件について見ると、調停に付されたものの割合は28.1%となっており、そのうち調停が成立したものの割合は64.2%となっている。

③ 平成20年の既済事件の状況

① 事件数

平成20年に全国で既済となった地方裁判所民事第一審訴訟事件は、192,246件であったが、そのうち建築請負代金請求事件は2,352件（1.2%）、建築瑕疵損害賠償請求事件は583件（0.3%）であり、両者の合計は2,935件（1.5%）であった。このうち、瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件は、1,344件（0.7%）であった。

② 平均審理期間

平成20年に全国で既済となった建築関係訴訟事件の平均審理期間（訴えの受理から第一審の終局までの期間）は15.6月であり、特に瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件では22.3月であった。これについて、経年変化を見ると、平成16年に既済となった瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件の平均審理期間は24.7月であった³。それ以前の全国的

3 最高裁判所建築関係訴訟委員会「建築関係訴訟委員会答申」判例タイムズ1180号46頁

なデータはないが、東京地裁の平成11年3月から12月までのサンプル調査では31.5月、大阪地裁の平成11年5月から12年3月までのサンプル調査では30月とされていたこと⁴からすると、この10年間で一定の迅速化が実現されてきたということができよう。

もっとも、地方裁判所民事第一審訴訟事件（過払金等以外の全事件）⁵の平均審理期間は8.1月であり、瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件は、全事件平均の3倍近い期間を要している。また、瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件のうち終局までに2年を超える事件の割合は33.4%に及んでおり、民事第一審訴訟事件（過払金等以外）では2年超の事件の割合が5.8%であることと比べると、顕著に高い割合で長期化しているといえる。

③ 終局区分

瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件の終局区分を見ると、判決で終了したものが29.5%、和解で終了したものが40.0%、訴えの取下げで終了したものが27.6%であった。民事第一審訴訟事件（過払金等以外）では、判決が48.4%、和解が35.6%、訴え取下げが12.7%であるのと比較すると、判決がやや少ないが、これは、主として、被告が期日に欠席し又は原告の主張を争わなかったために、いわゆる欠席判決で終局する事件が少ないことによる。また、取下げの割合が高いが、これ

は、前記のとおり、瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件を民事調停に付して調停手続の中で解決する運用がされているところ、調停が成立した場合には、訴えの取下げがあったものとみなされることによるものと推測される。したがって、前記の調停成立率も加味すると、瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件の約6割の事件は、話し合いによる解決がされているということができよう。筆者が実際に建築関係訴訟を担当したときの経験でも、時間と費用をかけて厳密な証拠調べを経て判決で終了させるよりは、早期に大筋のところの帰趨を踏まえて話し合いにより大つかみの解決を図ることに対する当事者のニーズの高さを感じたものである。

④ 控訴率

第一審で判決が言い渡されると、これに不服がある当事者は控訴をすることができる。瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件の控訴率は36.5%であり、民事第一審訴訟事件（過払金等以外）の控訴率が14.6%であるのと比べて顕著に高くなっている。

3 建築関係訴訟の長期化の要因

前記のとおり、建築関係訴訟事件の中でも瑕疵の主張のあるものの審理期間は、この10年間で相

4 東京地方裁判所建築瑕疵紛争検討委員会・プラクティス第1委員会「東京地方裁判所における建築瑕疵紛争事件の審理の実情と運営について」判例時報1710号14頁、田中敦ほか「建築関係訴訟の審理の在り方について」判例タイムズ1029号6頁。ただし、対象とされた事件の定義は、本稿で用いる「瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件」と完全に一致するものではない。

5 貸金業者に対するいわゆる過払金返還請求事件が近年増加しており、その影響を受けて平均審理期間は大きく短縮している。そこで、この貸金業者に対する過払金返還請求事件による影響をおおむね除去したデータ（全事件から「金銭のその他」のデータを除いたもの）を用いることとした。なお、平成20年の全既済事件の平均審理期間は6.5月である。

当程度短縮してきたものの、一般の事件の平均の3倍近い期間を要している。その要因として、以下の点を指摘することができる。

(1) 専門的知見の不足

瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件についても、争点の整理は、法的観点からされるべきであって、まずは法的枠組みの的確な分析をする必要があり、判決における判断も法的な判断を示すことになる。もっとも、実際には、当事者間で争いになる瑕疵等の個々の争点を適切に整理し、判断していくためには、建築・土木の専門的知見を踏まえることが不可欠な場合が多い。ところが、建築関係訴訟の訴訟代理人となる弁護士や裁判官の多くは、この種の専門的知見に通じていないため、争点整理に時間を要し、また、争点に対する判断の見通しが立たないことから、争点整理の期間が長くなりがちであり、早期の和解による解決も困難である。最近では、注文者側の訴訟代理人が専門家の意見書をベースにして瑕疵の主張を構成してくることも多くなってきており、もともと専門家である請負人との間で専門的知見をめぐる応酬が繰り広げられる事例もあるが、特にこのような事案では、裁判官が審理の中で中立かつ公正な専門的知見をいかに獲得していくかが課題となる。

(2) 瑕疵等の争点が多数

瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件では、注文者の主張する瑕疵の数がしばしば多数に及ぶ。一戸建ての建物でも数百の瑕疵が主張されるような

事案も少なくなく、ビルやマンション等の大型の物件の場合には極めて多数の瑕疵が主張される場合も多い⁶。そして、争点整理の中では、個々の瑕疵について、瑕疵の内容（欠陥現象の存在とその原因）、修補方法、修補に要する費用等を一つ一つ証拠に基づいて整理していく必要がある。このほか、当初の契約で合意された本体工事とは別の追加変更工事が多数行われる事例も多く、このような事案では、個々の追加変更工事の箇所を特定し、追加変更工事についてどのような合意があったのか等を証拠に基づいて整理する必要がある。

(3) 証拠の不足

訴訟になる事案では、しばしば、あらかじめ合意しておくべき事項をすべて網羅するような契約書が作成されておらず、また、施工に要する図面等の書類が十分に存在しない例も見受けられる。書面が作成されていても、相手方が受領したことを確認できるような書類がない場合もある。こうした問題は、住宅系の建物について多く見られるようであるが、例えば、最近でも大手ゼネコンが請負人となっている契約金額が50億円という事案において、本体工事の契約書が作成されておらず、追加工事についても数億の請求であるにもかかわらず契約書が一切なく、ごく一部の金額の請求書等があるにすぎない事例、別の大手ゼネコンについて、本体工事の契約書はあるものの添付図面が不備であり、追加工事の契約書がない例などが報告されている⁷。

6 平成20年12月実施の東京地裁建築専門部からのヒアリング結果による（最高裁事務総局「裁判の迅速化に係る検証に関する報告書」（概況・資料編）210頁）。

7 平成20年12月実施の東京地裁建築専門部からのヒアリング結果による（最高裁事務総局「裁判の迅速化に係る検証に関する報告書」（概況・資料編）210頁）。

このように、建築工事の契約過程において、必要な書面が作成されていない事案では、注文された工事の内容や追加変更契約の有無等をめぐって紛争が生じやすくなり、訴訟になった場合にも、契約内容を証明するための重要な証拠を欠くことになって、立証を証人又は当事者本人の尋問に頼らざるを得なくなり、契約内容の確定をするための争点整理や証拠調べに時間を要することになる。

(4) 鑑定を要する事件の長期化

建築関係訴訟では、事件によっては裁判所が瑕疵等に関する争点に対する判断をするに当たり鑑定をすることが不可欠な場合もあるが、鑑定人の選任と鑑定書の提出に時間を要することもまれではない。人証調べを実施して判決で終局した瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件において、鑑定を実施したものの平均審理期間は48.1月となっており、その長期化は顕著である。もっとも、鑑定採用決定から鑑定人指定までの平均期間は3.7月であり、鑑定人指定から鑑定書提出までの平均期間は6.8月であることからすると、鑑定の手続そのものに時間を要しているというよりは、そもそも鑑定を採用する事件は特に複雑困難なものであることから鑑定に至るまでの争点整理に時間を要し、また、鑑定書が提出されてから当事者による反論等のため口頭弁論終結までに長期間を要しているものと考えられる。

(5) 感情的対立

建築請負契約は代金額が高額であり、特に注文者が個人である場合には、建物は一生に一度の大きな買い物であるばかりでなく、生活の拠点でもあることから、深刻な感情的対立を招きがちである。その結果、早期の和解による解決が困難な事

件が多く、また、細かな不具合が数多く指摘されることになる。

4 建築関係訴訟の長期化に対する方策

建築関係訴訟の迅速化は、近年、裁判所が中心となって重点的に取り組んできた課題の一つである。平成13年6月に出された司法制度改革審議会意見書でも、建築関係訴訟等の専門的知見を要する事件への対応強化は、民事司法制度の改革の一つの柱とされており、その方策として挙げられていた専門委員制度の創設、鑑定制度の改善は、平成15年の民事訴訟法改正（平成16年4月1日施行）によって実現した。そのほかに、裁判所の行ってきた主要な取り組みの一部を紹介することとする。

(1) 建築界との連携強化

建築関係訴訟を迅速化するためには、裁判官や弁護士が中立で公正な専門的知見を審理に必要な局面で速やかに獲得することができるような仕組みを設けることが不可欠であり、そのために、建築界（建築家団体）と法曹界との相互理解を深め、継続的な協力関係を構築することが望まれる。こうした連携は、建築界においても、訴訟で問題となる建築紛争の実情に対する理解を深め、そこで得られた情報を建築関係者に還元することで紛争を未然に防止することにつながるものと考えられる。

このような問題意識の下で、平成11年夏から、社団法人日本建築学会と最高裁判所事務総局民事局とは、紛争の予防につながるような情報等について意見交換を行うようになり、日本建築学会により鑑定人及び調停委員の候補者の推薦も行われ

た。これを契機として、平成12年6月には、日本建築学会の内部に司法支援建築会議が設立され、同会議は、裁判所に鑑定人、調停委員及び専門委員の候補者を推薦するなどの協力を行うとともに、建築紛争を学術的に調査分析し、その成果を建築関係者に還元したり、書籍等を作成するなど、幅広く活動している。

(2) 専門部・集中部の創設

建築関係訴訟のノウハウを蓄積するとともに、建築界（建築家団体）との連携強化のための法曹界側の窓口としての役割を期待されて、平成13年4月以降に、東京、大阪、札幌、千葉の各地方裁判所に建築専門部・集中部（建築関係訴訟を専門的に又は集中的に取り扱う部）が創設された。特に、東京地裁と大阪地裁の建築専門部は、訴訟運営の在り方について検討するとともに、その成果を書籍として出版したり法律雑誌に公表するなどして、全国の裁判所や弁護士の参考に供している。

(3) 訴訟運営の改善等

裁判所では、日本建築学会等の協力を得て、建築や土木の専門家を調停委員や専門委員として任命して全国の裁判所に所属していただくとともに、建築関係訴訟を担当する裁判官は、例えば、訴訟を民事調停に付するいわゆる付調停の活用をするなど、各種の訴訟運営の改善に取り組んでいる。

5 おわりに～建築界への期待

最後に、建築界への期待を込めて二つのことを記載しておく。

(1) 適正な内容の契約書等の作成

建築請負契約は、契約時に目的物が存在していないことから、注文者と設計者・請負人との間で認識の相違が生じやすいといえる。それにもかかわらず、前記のとおり、訴訟になる事案では、契約書や設計図面等やこれらの書面が相手方に交付されたことを裏付ける書面などの書類が十分に備わっていないことが多く、このことが訴訟の長期化の要因となっている。契約時における当事者の合意内容を適切に記載した契約書その他の書類を作成しておくことは、法的紛争を未然に防止し、仮に訴訟になったとしても早期解決の手がかりになるものであって、その重要性は明らかである。

加えて、紛争の予防と早期解決という観点からは、建築関係者が専門知識に欠ける注文者に対して、契約内容についての十分な説明をすることも重要である。

建築関係者には、以上のような書類作成や注文者への十分な説明を行う慣行の確立を期待したいものである。

(2) 紛争解決への寄与

瑕疵の主張のある建築関係訴訟事件の多くは、専門的知見なしには適切な解決が困難である。これまでも建築や土木の専門家に調停委員、専門委員、鑑定人としてご活躍いただいているところであるが、今後も、裁判や各種の裁判外紛争解決機関（ADR）等において、紛争解決に寄与していただくことが期待される。

建設工事紛争取扱状況について (平成21年度)

国土交通省総合政策局
建設業課紛争調整官室

建設工事紛争審査会は、建設工事の請負契約に関する紛争を、裁判によらず、簡易・迅速・妥当に解決するため、建設業法に基づいて国土交通省及び各都道府県に設置されている裁判外紛争処理

機関です（詳細については国土交通省のホームページを参照して下さい。http://www.mlit.go.jp/sogoseisaku/1_6_bt_000155.html）。

表1 申請件数及び取扱件数

(単位：件)

年度	手続別	中央審査会		都道府県審査会		合計	
		申請件数	取扱件数	申請件数	取扱件数	申請件数	取扱件数
15	あっせん	19	23	21	30	40	53
	調停	48	65	135	203	183	268
	仲裁	12	44	29	79	41	123
	計	79	132	185	312	264	444
16	あっせん	12	16	22	28	34	44
	調停	25	50	131	210	156	260
	仲裁	13	46	23	63	36	109
	計	50	112	176	301	226	413
17	あっせん	6	9	25	34	31	43
	調停	39	60	122	174	161	234
	仲裁	10	37	31	66	41	103
	計	55	106	178	274	233	380
18	あっせん	17	19	19	28	36	47
	調停	36	54	112	178	148	232
	仲裁	8	39	18	56	26	95
	計	61	112	149	262	210	374
19	あっせん	7	11	27	33	34	44
	調停	47	70	99	161	146	231
	仲裁	6	37	30	59	36	96
	計	60	118	156	253	216	371
20	あっせん	8	8	28	41	36	49
	調停	27	62	83	141	110	203
	仲裁	11	36	21	63	32	99
	計	46	106	132	245	178	351
21	あっせん	6	7	24	36	30	43
	調停	51	67	83	121	134	188
	仲裁	11	28	25	66	36	94
	計	68	102	132	223	200	325

(取扱件数=前年度繰越件数+当年度申請件数)

表2 紛争処理申請の類型別状況

(1) 当事者類型別

当事者類型	中央審査会		都道府県審査会		合計	
	件数	%	件数	%	件数	%
a 個人発注者→請負人	10	15	49	37	59	30
b 法人発注者→請負人	13	19	8	6	21	10
c 請負人→個人発注者	1	1	11	8	12	6
d 請負人→法人発注者	9	13	23	18	32	16
e 下請負人→元請負人	31	46	33	25	64	32
f 元請負人→下請負人	4	6	8	6	12	6
g その他	0	0	0	0	0	0
計	68	100	132	100	200	100

注) 「下請負人→元請負人」又は「元請負人→下請負人」には、それぞれ「第2次下請負人→第1次下請負人」又は「第1次下請負人→第2次下請負人」等の類型を含む。

(2) 工事種類別

工事種類	中央審査会		都道府県審査会		合計	
	件数	%	件数	%	件数	%
a 建築工事	35	52	88	67	123	62
b 土木工事	25	37	27	20	52	26
c 設備工事	3	4	7	5	10	5
d 電気工事	5	7	10	8	15	7
e その他	0	0	0	0	0	0
計	68	100	132	100	200	100

(3) 紛争類型別

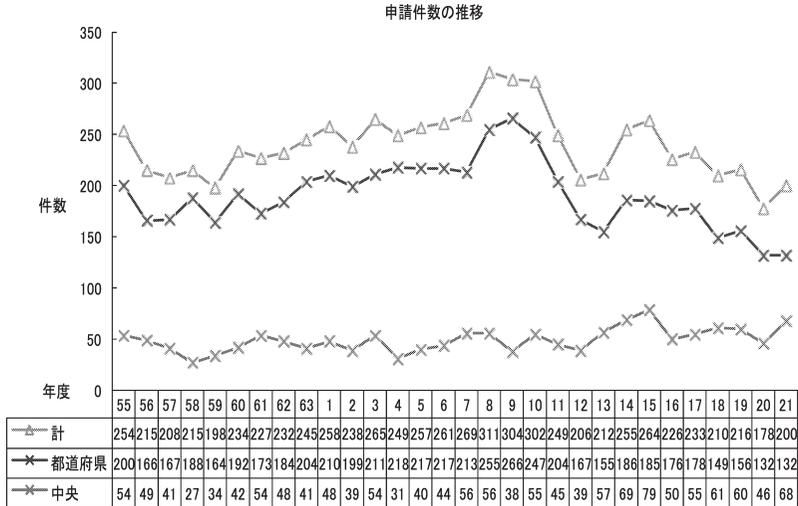
紛争類型	中央審査会		都道府県審査会		合計	
	件数	%	件数	%	件数	%
a 工事瑕疵	18	27	39	30	57	29
b 工事遅延	1	1	5	4	6	3
c 工事代金の争い	8	12	36	27	44	22
d 契約解除	10	15	11	8	21	10
e 下請代金の争い	30	44	39	30	69	35
f その他	1	1	2	1	3	1
計	68	100	132	100	200	100

表3 手続別紛争処理状況

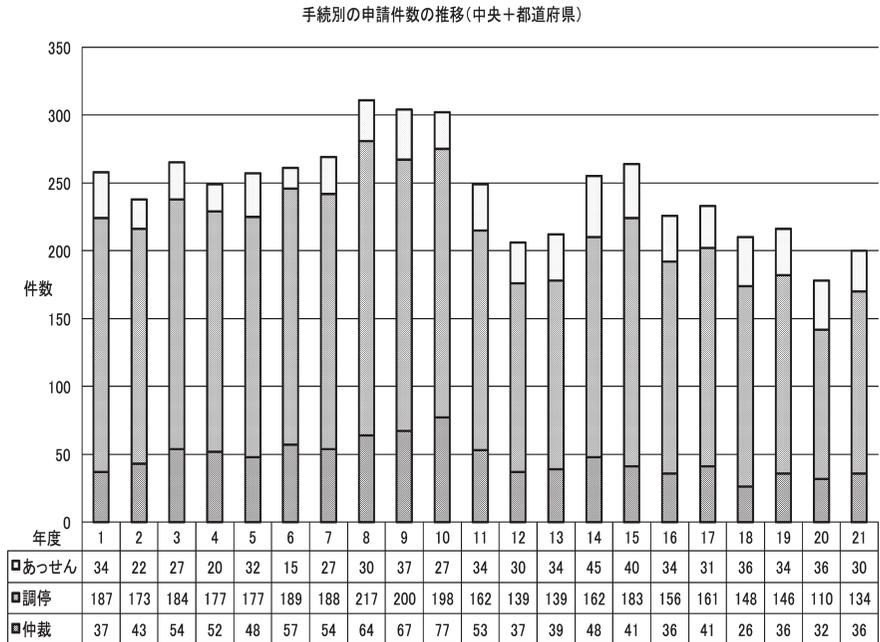
	あっせん			調停			仲裁			合計			
	中央	都道府県	計	中央	都道府県	計	中央	都道府県	計	中央	都道府県	計	
前年度からの繰越件数(a)	1	12	13	16	38	54	17	41	58	34	91	125	
今年度の申請件数(b)	6	24	30	51	83	134	11	25	36	68	132	200	
今年度の取扱件数(a+b)	7	36	43	67	121	188	28	66	94	102	223	325	
今年度の終了件数	3	25	28	39	79	118	14	19	33	56	123	179	
内 あっせん・調停	あっせん・調停成立	0	8	8	11	26	37	-	-	-	11	34	45
	打ち切り	1	10	11	19	42	61	-	-	-	20	52	72
	取下げ	2	7	9	9	9	18	-	-	-	11	16	27
	あっせん・調停しない	0	0	0	0	2	2	-	-	-	0	2	2
訳 仲 裁	仲裁判断(うち和解的仲裁判断)	-	-	-	-	-	12 (3)	13 (3)	25 (6)	12 (3)	13 (3)	25 (6)	
	期日内和解	-	-	-	-	-	0	1	1	0	1	1	
	その他	-	-	-	-	-	2	5	7	2	5	7	
次年度繰越件数	4	11	15	28	42	70	14	47	61	46	100	146	

(参考)

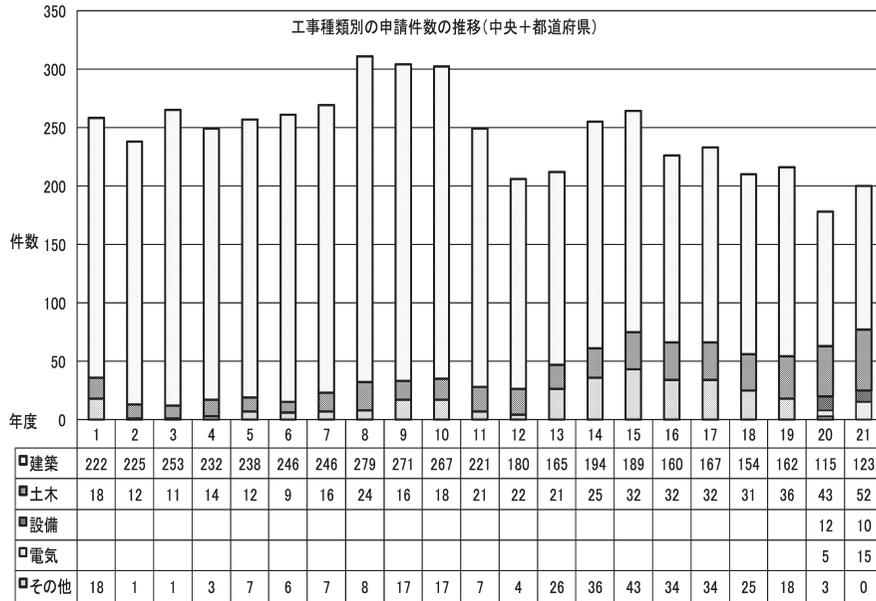
平成21年度の申請件数は200件であり、前年度と比較して大きく増加した（前年度比12%増）。



平成21年度の申請件数を手続別にみると、調停（134件）が全体の67%を占め、仲裁（36件、18%）、あっせん（30件、15%）と続く。

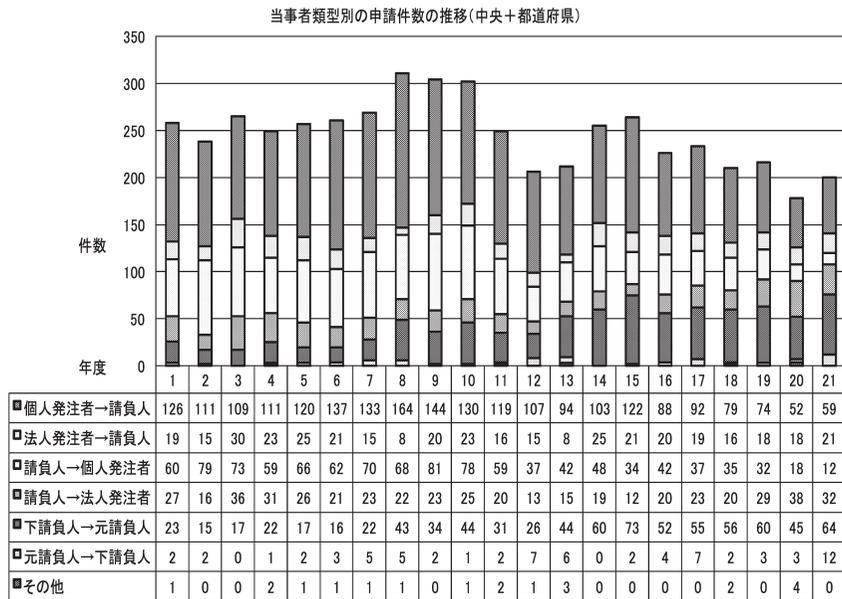


平成21年度の申請件数を工事種類別にみると、建築（123件）が全体の62%を占め、土木（52件、26%）、電気（15件、7%）と続く。



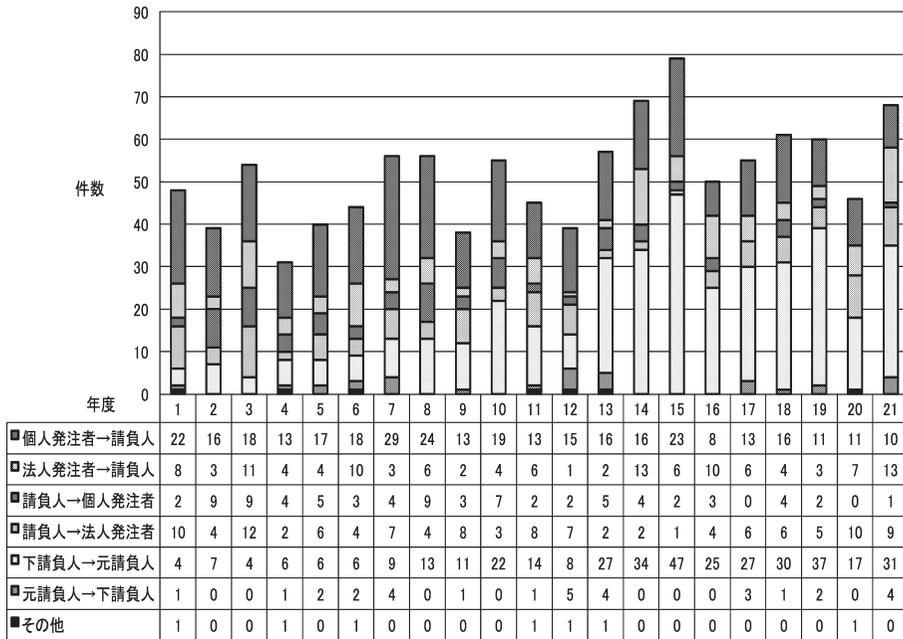
※平成19年度までは、「その他」に「電気」、「設備」を含む。
平成20年度から、「電気」、「設備」、「その他」に細分類した。

平成21年度の申請件数を当事者類型別にみると、下請負人→元請負人（64件）が全体の32%を占め、個人発注者→請負人（59件、30%）を初めて上回った。以下、請負人→法人発注者（32件、16%）と続く。



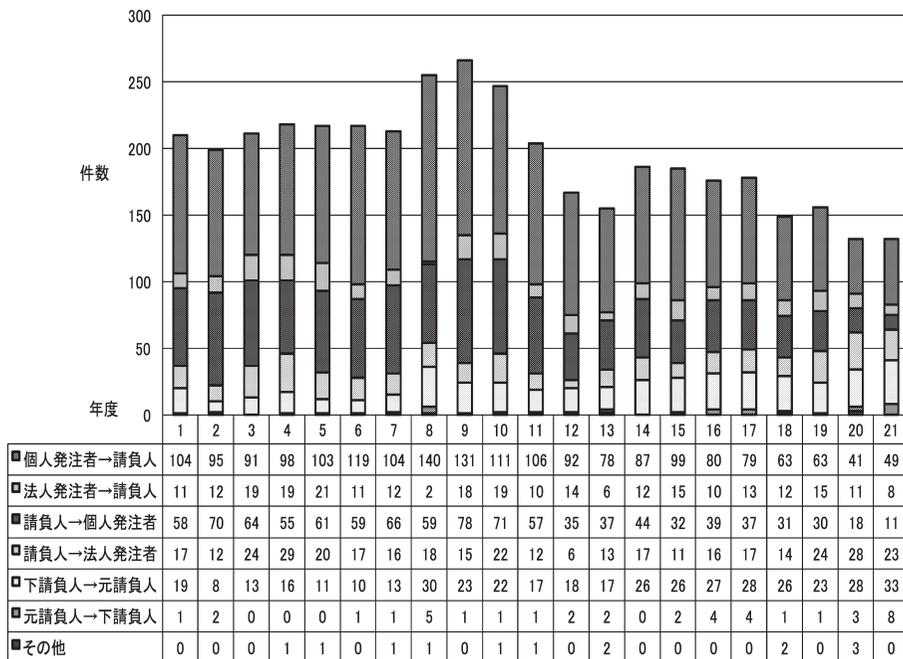
(中央)

当事者類型別の申請件数の推移



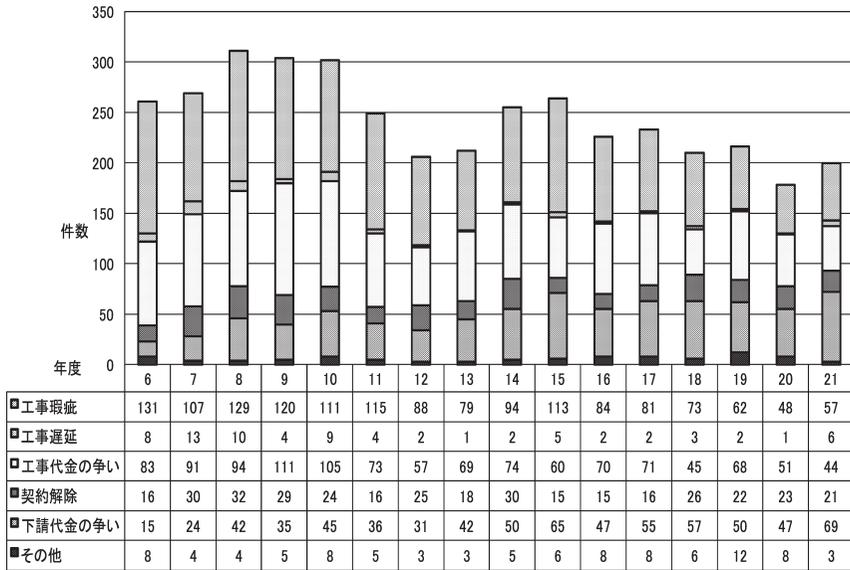
(都道府県)

当事者類型別の申請件数の推移



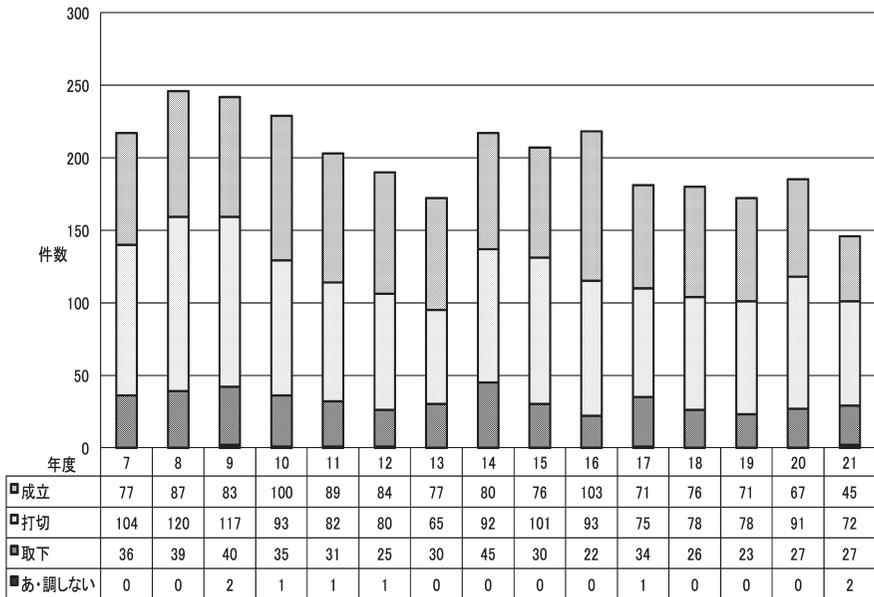
平成21年度の申請件数を紛争類型別にみると、下請代金の争い（69件）が全体の35%を占め、初めて工事瑕疵（57件、29%）を上回った。以下、工事代金の争い（44件、22%）と続く。

紛争類型別の申請件数の推移(中央+都道府県)



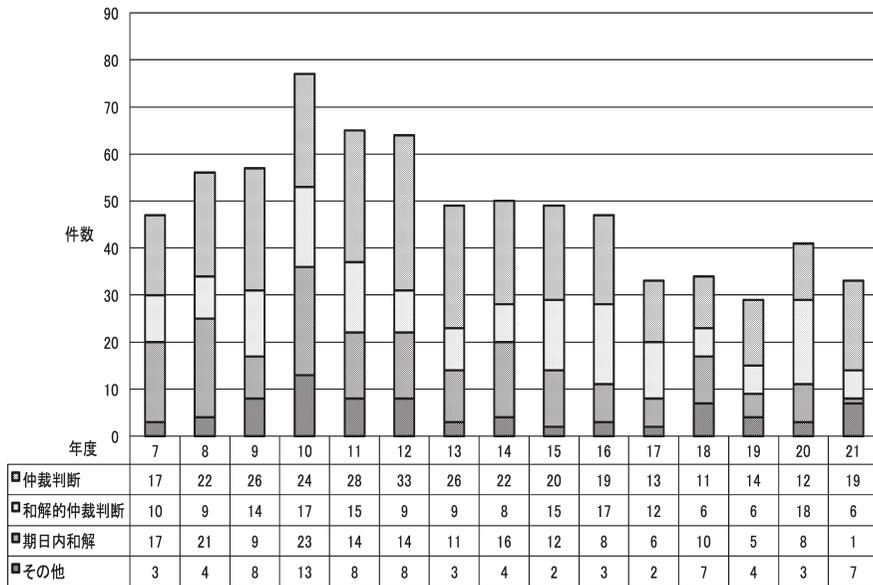
平成21年度に終了したあっせん・調停手続は146件であり、そのうち45件（31%）であっせん・調停が成立し、72件（49%）では当事者間に合意成立の見込みがないとされて打ち切られた。

あっせん・調停の紛争処理結果の推移(中央+都道府県)



平成21年度に終了した仲裁事件は33件であり、そのうち仲裁判断は19件、和解的仲裁判断は6件なされた。
また、1件は当事者間で期日内和解が成立した。

仲裁の紛争処理結果の推移(中央+都道府県)



設計・監理業務のトラブルと解決ルール

弁護士
大森 文彦

1 トラブルの予防ルールと解決ルール

トラブルが生じた場合、解決のための労力や費用はかなりのものになります。たとえば、裁判になった場合、本人だけで訴訟を進めることも可能ですが、通常は弁護士に依頼するため、弁護士費用がそれなりにかかります。また、裁判は、建築事件ですと第1審だけで1年～2年くらいかかるため、控訴されたり上告された場合は3年～4年かかることもあり、当然その間の弁護士費用や労力が余計にかかります。

したがって、トラブルが生じないよう予防することが最も望ましいことは言うまでもありません。

では、トラブルの発生を予防するにはどうしたらよいのでしょうか。トラブルが生じたときの結末や解決のルールをよく理解することが大切だと思います。

たとえばトラブルが裁判にまで発展し、裁判の中で約束したくないの争いになったときの解決ルールはというと、約束したくないを裁判官が心証によって判断することになっています。この場合、単に約束したと言っているだけでなく、その時の約束を文書化したもの、たとえば合意書などが提出された場合、裁判官において約束があった

との心証をもつことが多いのは言うまでもありません。

また、民事訴訟では、基本的に、訴える者（原告）は、自らが求める権利を基礎付ける事実を主張し、かつ立証する責任があります。被告も同様に被告としての主張・立証責任があります。立証責任を負う者は、立証できなかった場合には、それがたとえ真実であっても、裁判官には真実であることが伝わらないため、結果として不利益を被るというルールになっています。

打ち合わせで決めた事項については、相手の署名、押印などのある文書を作っておくべき、とよく言われるのもこうした理由からです。

また、文書化しておけば、双方にとって約束内容が明確になっているため、トラブルが起きにくいという効果があります。

このように、トラブルの予防は、トラブルの解決ルールと言わば表裏一体の関係にあることが多いのです。

そこで、本稿では、トラブルの予防も兼ねて、トラブルの解決ルールを中心に、若干の説明をします。

なお、直接トラブルの解決につながるという訳ではありませんが、建築士が建築士法上義務付けられていることに違反すると、免許取消し、懲役など国家から一定のペナルティーを科されること

があり、これもトラブル防止機能を有していると思われるため、この点に関しても、必要な限度で触れることとします。

2 解決ルールとしての契約と不法行為

設計と監理はほとんどの場合、依頼者（建築主）と設計者・監理者との契約に基づいて行われます。契約は、当事者間で交わした法的な約束ですが、基本的にその約束の内容がそのまま当事者間の解決ルールになります（契約自由の原則）。すなわち、当事者は互いに決めた契約内容に従って行動することになりますが、契約を履行している最中又は後に契約で決めていない事項が生じたり、契約に違反したり、契約の解釈をめぐる争いになったような場合には、まず当事者で決めた契約内容に従って解決されるのが基本です。もっとも、契約で決めていない事項についてトラブルになった場合には、民法の規定に従って解決されるルールになっています。たとえば、当事者間で決めた内容が準委任契約か請負かはっきりしていない場合が多いのですが、このような場合、設計契約を準委任契約と考えるか、請負契約と考えるかによって、解決において適用される民法の規定が異なるため、結論も異なります。

一方、設計や監理を業務として行おうとする者は、建築士法によって建築士の資格を有していなければならないため、設計契約や監理契約の締結の有無と関係なく、建築士という専門家としての立場を有しています。したがって、設計者や監理者は、契約関係にある相手であるとないとを問わず、およそ建物利用者、通行人、近隣住民などの一般国民に対して、設計や監理のプロセス及び結果において、その生命、身体、財産を侵害しない

よう注意する義務が課されています。設計者や監理者がこの義務に違反した場合、民法では「不法行為」というルールで解決することが予定されています。

3 契約の締結に関するルール

たとえば、契約書をまだ交わさない間に、設計に関して打合せを何度も行い、設計者も何度か設計案を作成したが、結局建築主の気に入るところにならなかった場合、設計者としては注ぎ込んだ労力に対する報酬を払ってもらいたいと考えるのは当然です。一方、建築主としては、まだ契約書も交わしていない段階で、かつ結果的に建築主にとって何の利益にもならない状態である以上、報酬など払う気になれないのが通常です。このような場合、建築主に設計の報酬を支払う義務があるのでしょうか。この点を理解するため、ここでは次の2つのルールについて説明します。

第1のルールは、どうすれば契約が成立するのか、いつ契約成立するのかといった契約の成立に関するルールです。民法上、契約は当事者間の合意だけで成立し、契約書の作成は必要ない、というルールになっています。

また、契約は、「設計をお願いします。」「わかりました。お引き受けします。」というように、設計を依頼する意思と引き受ける意思が明らかである場合に成立することは当然ですが（この場合の合意を「明示の合意」といいます。）、設計打合せの内容、設計者が行った作業内容など全ての事情を考慮し、当事者間に設計契約締結の意思があったと認められる場合（この場合の合意を「黙示の合意」といいます。）にも契約が成立するというルールになっていることに注意が必要です。

ただ、建築士法上は、契約締結「前」に重要事項を記載した書面を交付して説明する義務があります（建築士法24条の7）。また、契約締結「後」遅滞なく一定事項を記載した書面を交付しなければなりません（建築士法24条の8）。したがって、契約が口頭で成立している場合、民法上は問題ないとしても、建築士法上は、重要事項説明を行っていないか、書面を交付していないか、または、事務所開設者に対し、戒告、事務所閉鎖、事務所登録取消しや30万円以下の罰金などのペナルティが科せられます（建築士法26条、41条12号）。

したがって、契約の成立に関して、建築士側として注意すべき点があります。たとえば、建築士とすれば、報酬を請求するつもりは全くなく、契約前の提案のつもりで行っていた場合でも、建築主側から一部でも報酬を支払うと言われ、有難く受け取ると、結果的に建築士法違反になりかねません。また、途中でやめたいと思っても、建築主からすでに契約が成立しているので最後までやらないと損害賠償を請求すると言われる場合があります。つまり、契約書を交わさない状態で長い間打ち合わせや提案等を続けることは、契約の成立に関連して建築士法違反などのリスクが高まるため、避けた方が良いと思います。

第2のルールは、契約が成立していた場合の、報酬額や支払時期に関するルールです。当事者間で決めた額（例えば300万円）や支払時期がそのままルールになることは言うまでもありません。

また、民法上は、報酬額や支払時期を定めなくても問題ありませんが、建築士法上は、24条の7や24条の8違反の問題になります。

以上からわかるように、契約の締結をめぐる問題は、単に報酬をもらえるかどうかという問題だ

けでなく、事務所登録取消しや事務所閉鎖など建築士事務所の存続にかかわる問題が潜んでいるため、契約締結に関して、民法のルールとともに、建築士法のルールも一緒に理解しておく必要があります。

4 監理者の契約上の責任をめぐるルール

設計業務や監理業務を一生懸命行ってきたのに、残念ながら工事完成・引渡後に建物に瑕疵が発覚した場合、建築主は、工事施工者に対して責任追及すると同時に、監理者に対しても責任追及するケースが増えています。このような場合の監理者の契約上の責任の有無を判断する上でのルールについて、以下の3つを説明します。

第1のルールは、監理者として責任を負うのは、監理者が善管注意義務（善良な管理者としての注意義務のこと。）に違反した場合です。

「善管注意」は、個々の監理者の能力と関係なく、一般的な監理者としての能力を基に監理者としてなすべき注意を払ったといえるかどうかの問題ですが、善管注意に違反したか否かは、ケースバイケースの判断にならざるを得ません。

一方、完成した建物に「瑕疵」がある場合、施工者は、たとえ善管注意を尽くしたとしても責任を負います。「瑕疵」とは、建物が契約内容（多くは設計図書）どおりでないこと、また契約内容に定めのない事項については、建物として通常有すべき性質・状態に欠けることをいいます。完成建物に瑕疵があれば、施工者は、原則として修補や損害賠償の責任を負いますが、この責任は、すでに述べたように施工者がたとえ善管注意義務を尽くしていたとしても責任を負う（これを「無過失責任」といいます。）という点で、監理者と異

なっています。

したがって、上記のケースでも、監理者は善管注意をもって業務を行ったか否かが問われる一方、施工者としては、完成建物に「瑕疵」があるといえるか否かが大きな問題になります。

第2のルールは、監理者の業務内容に関するものです。

監理者の業務の中核は、「工事監理」です。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に実施されているかいないかを確認すること」（建築士法2条7項）です。もっとも、工事を逐一確認する訳ではなく、あくまで「対象工事に応じた合理的な方法による確認」で足りると考えられます（詳細は拙著「建築工事の瑕疵責任入門」p.81／大成出版社刊を参照）。

したがって、たとえ完成建物に瑕疵があり、施工者の責任が認められたとしても、工事監理を行った者は、合理的な方法で確認さえしていれば、責任は負わないと考えられます。

その結果、完成建物に瑕疵がある場合の責任者は、施工者だけのケース、施工者と監理者の両者のケース、それに監理者の指示ミスによって瑕疵が生じた場合など監理者だけのケースの3通りが考えられます。

上記のケースでも、監理者が合理的な方法による確認を怠ったと言える場合に限って責任が生じると考えられます。

第3のルールは、「工事監理」の意味内容に関することです。建築主の中には、「監理者は、工事請負契約どおりに建物を完成させるため施工者を指導・監督するのが仕事である」と勘違いしている人がいるという現実に注意すべきです。この点について、建築主に何ら説明することなく業務

を遂行することは、いたずらにトラブルを発生させるだけです。したがって、工事監理を引き受ける場合には、業務内容について正確に説明すべきですが、その際のポイントを2つ説明します。

1つ目のポイントは、「工事監理」と「工事管理」の違いです。監理者が行う「工事監理」は、施工者が行う「工事管理」とは意味が全く異なります。工事監理は、建築士法や建築基準法に定められている業務で、その内容は、前述のとおり、「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に実施されているかいないかを確認すること」（建築士法2条7項）です。

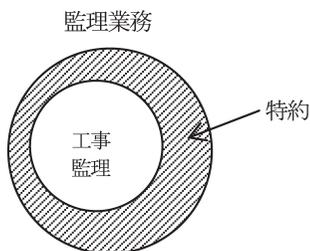
一方、施工者は、設計図書どおりの建物を建てるため、品質管理、工程管理、安全管理、コスト管理など工事を円滑に進めるため、様々な管理を行っています。

つまり、工事監理は、工事の遂行そのものの管理とは異なり、工事が設計図書のとおりに「実施されているかいないかの確認」にすぎません。

そして、万一工事が設計図書のとおりに実施されていないことを確認した場合には、直ちに施工者に設計図書どおりの実施を「求め」、施工者がこれに従わないときは、その旨を建築主に「報告」する義務があるにすぎません（建築士法18条3項）。

2つ目のポイントは、「工事監理」と「監理業務」の関係です。監理業務は、一般に中核をなす工事監理と契約によって付加された業務から成り立っていますが、監理の中核業務である工事監理は、すでに述べたとおり、工事が設計図書どおり実施されているか否かの確認にすぎません。したがって、監理業務を引き受けたからといって当然に「施工者を指導・監督する」ことを約束したこ

とはなりません。施工者を指導・監督する義務が生じるのは、あくまで契約でそのことを業務内容に付け加えた場合に限ります。したがって、たとえば、工期が遅れた場合、施工者の責任問題は当然生じますが、指導、監督の特約がない限り、監理者の責任問題は原則として生じません。



5 設計者・監理者の不法行為をめぐるルール

建物完成後、外壁タイルの1枚が落下し、近くを通行していた者に当たって、通行人がケガをした場合、通行人に対して施工者はもちろん、設計者や監理者の責任問題が生じます。この場合のルールを簡単に説明します。

第1のルールは、不法行為の成立は、契約関係にあるなしを問わないという点です。ただ、契約関係にある場合は、契約に基づく権利義務が問題にされることが多いため、不法行為の多くは、契約関係にない者との関係で問題になります。

第2のルールは、不法行為が成立するためには、「過失」が必要という点です。過失は、一般に「予見可能性を前提とする結果回避義務違反」と考えられており、設計者、監理者、施工者は、それぞれの立場、役割に応じた注意義務が課されています。

たとえば、外壁タイルが落下した原因が、設計

図書で定めた施工方法にあり、その施工方法によればタイルが落下することが予見できたのであれば、設計者に過失が認められます。また、設計図書には問題がなく、施工者の管理不足であったとすれば、施工者に過失が認められます。合理的方法による確認をしていればタイルが落下するような状態になっていることを発見できたというのであれば、監理者にも過失が認められます。

第3のルールは、不法行為に基づく損害賠償請求権の発生には過失と因果関係のある「損害」の発生が必要という点です。不法行為は、被害者が被った損害の公平な分担を図る制度ですから、損害が発生していない場合には、たとえ過失があっても不法行為は成立しません。なお、損害には、精神的損害も含まれます。

第4のルールは、最高裁判所の判例の存在です。すなわち、最高裁第二小法廷判決（平成19年7月6日）によれば、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係で設計者、施工者及び工事監理者が負う注意義務は、「建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき注意義務」であり、「設計者等がこの義務を怠ったために建築された建物に建物としての基本的な安全性を損う瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計者等は、不法行為の成立を主張する者が上記瑕疵の存在を知りながらこれを前提として当該建物を買収していたなど特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負う。」とされています。

上記のケースでは、通行人がケガをしているため、この判例によっても、設計者、監理者又は施工者の不法行為責任が認められる場合があるといえます。

6 トラブル処理のルール

契約型トラブルも不法行為型トラブルも、解決するためには、通常、当事者同士の話し合いによる解決、裁判所による解決、裁判所以外の機関による解決（いわゆる「ADR」）などの方法が使われています。

当事者同士の話し合いによる解決は、民法上の「和解契約」にあたります。つまり、紛争を解決するという契約によって解決していることとなります。

裁判所による解決方法には、「調停」と「訴訟」があります。「調停」は、当事者間の合意がない限り成立しませんが、「訴訟」は、裁判所の判断で原告の請求の可否を判断します。ただし、いったん訴訟になっても、「和解」という制度があり、実務的にはかなり利用されています。この場合の和解は、民法上の和解契約ではなく、「裁判上の和解」と呼ばれています。当事者が合意した場合にだけ成立するという点では、民法上の和解や調停と同じです。

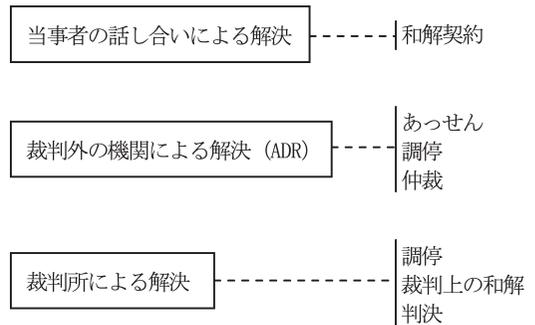
裁判所以外の機関による紛争処理は、「ADR (Alternative Dispute Resolution)」と呼ばれています。たとえば、建設業法に基づく建設工事紛争審査会におけるあっせん、調停、仲裁その他住宅品確法に基づく住宅紛争審査会など様々な機関による解決を図ることができるようになっていますが、仲裁以外は、当事者の合意がなければ解決しないことは、和解や調停と同じです。

「仲裁」は、仲裁人に判断を委ねる方法です。仲裁を利用する場合は、訴訟と異なり（訴訟では、第1審から第3審まで争うことが可能で

す。）、1回の判断が最終判断になり、いったん出された仲裁判断を争うことができなくなることに注意が必要です。

ところで、「訴訟」は、いわゆる「裁判」を意味し、最終的に裁判官の判断により勝敗が決まることはすでに述べたとおりです。

また、訴訟では、第1審で敗訴した場合、控訴審や上告審で争うことも可能ですが、それなりに費用や労力を要しますし、また万一敗訴が確定すれば、たとえば、損害賠償支払義務であれば、任意に支払わないときには財産を強制的に差し押さえられ、そこから回収されるというルールになっています。



7 最後に

以上、設計業務や監理業務に関するトラブルの予防ないし解決のルールについて、紹介しましたが、これらはほんの一部にすぎません。多くの建築士の方々は誠実に業務を遂行され、トラブルも少ないと思われそうですが、業務を行う以上トラブル発生の可能性は否定できませんので、将来に備え、様々な機会を利用してトラブルの解決ルールを理解され、さらなるトラブル予防へとつながれることを期待しております。

JIA 建築家賠償責任保険 (ケンバイ) について

株式会社日本設計
監理・コスト設計群 副群長
興 尉
(日本建築家協会保険WG主査)

権利義務意識の高まりとともに、近年は医師や建築家等の専門的プロフェッショナルに対して、業務上発生したミスに対して損害賠償請求がなされることが多くなってきている。

JIA 建築家賠償責任保険 (以下ケンバイ) は万が一の事故に備えて建築家が共同して危険を負担することにより、安定した経営の基盤を築き、設計に専念するための制度である。建築家は依頼者の求めに応じて、その信頼のもとに依頼者の巨額の資産に関与すること、その設計する建築物は、それを利用する人々の安全や健康にも深く関わってくることから、万が一不測の事故等を生じた場合に対処できる態勢を整えておくことは、職能の基本にも関わる建築家の責任であると考えられる。

平成19年施行の建築士法改正においても、建築士事務所の賠償責任能力に関する情報開示が義務付けられ、建築士法24条の6 (書類の閲覧) に「設計等の業務に関し生じた損害を賠償するために必要な金額を担保するための保険契約の締結その他の措置を講じている場合にあつては、その内容を記載した書類」を、「当該建築士事務所に備え置き、設計等を委託しようとする者の求めに応じて、閲覧させなければならない。」となり、賠償の責任能力の開示が求められるようになった。

また、地方自治体の中には賠償責任保険の加入状況をコンペ、プロポーザルの資格申請時に記入する動きもあり、建築設計事務所の賠償責任保

への加入が非常に重要視されつつある。

1 ケンバイの成り立ち

ケンバイは1971年に日本建築家協会の要請を受け、旧安田火災 (現損保ジャパン) において開発され、今年で39年目となる。専門家の賠償保険としては、医師賠償保険の1963年について古く、弁護士賠償保険 (1976年) とともに専門家の主要保険のひとつと言われている。当初は安田火災と東京海上の2社体制でスタートし、1973年からは安田火災社幹事で全社共同保険 (当時20社体制) に変更、2001年からは損保ジャパンの単独引き受けとなった。

ケンバイと同様な建築家賠償保険制度は、社団法人日本建築士事務所協会連合会 (1983年保険創設)、社団法人日本建築士会連合会 (1998年保険創設) も設けている。保険料、特約条項等若干の違いはあるものの、基本的な補償内容や免責事項は共通している。

また、ケンバイではニーズの変化、社会情勢の変化等により以下の改定を行ってきた。

〈主な改定の概要〉

- 1994年・給排水衛生設備の機能的不具合担保
- 1999年・電気・空気調和設備の機能的不具合担保
- 2001年・上限保険金額の引上げ (最高7億円)

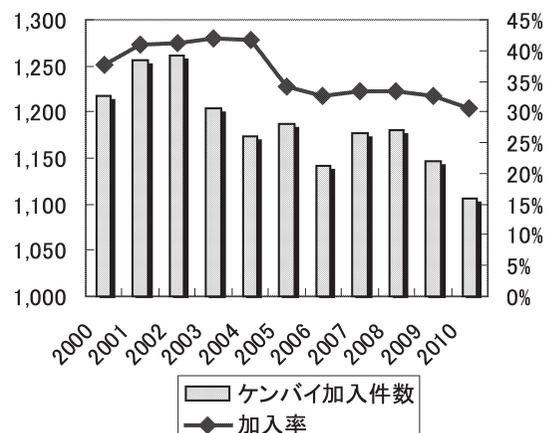
- ・遮音性能の機能的不具合担保（住宅のみ）
 - ・身体障害担保（設計等のミスに起因して他人の身体へ損害を与えたときの補償）
- 2004年・事故対応特別費用担保（事故原因の調査費用、意見書・鑑定書作成費用、被保険者の人件費、交通費を補償）
- ・人格権侵害担保（業務遂行に起因する「自由・名誉・プライバシーの侵害」による法律上の賠償責任を補償）
 - ・無事故割引の導入
 - ・新型プラン（オプション）の採用（機能的不具合のサブリミットの引上げ、地盤基礎に関わる事故の縮小してん補割合のアップ）
 - ・高額免責の追加
 - ・最低保険料の引上げ（基本プラン2,000円～11,100円を10,000円～20,000円）
- 2005年・複数年度での保険料改定，最低保険料の引上げ（損害率の悪化により保険料改定が不可欠となった。単年度での大幅増では引上げ率が大きくなるため複数年度での引上げとし，当該年度は23.1%とする。）
- ・縮小してん補追加（合わせて免責金額の廃止）
 - ・年間設計料規模別保険料率の導入（保険料負担の公平感）
 - ・無事故割引の追加（過去10年間無事故の場合，保険料を15%引き）
- 2006年・複数年度での保険料改定（当該年度は

- 19.5%とする。）
- ・年間設計料・監理料区分の見直し
 - ・最低保険料の引上げ
 - ・過去の事故件数による割増・割引の見直し
- 2010年・機能的不具合の支払い限度額のアップ
- ・地盤・基盤に関わる保険金額縮小支払い割合のアップ
 - ・法適合確認業務追加条項の新設
 - ・構造基準未達のオプション新設

2 ケンバイの加入資格と加入者推移

ケンバイの加入資格は以下の2条件を満たすことが必要である。

- ①日本建築家協会（以下 JIA）会員のいる建築設計事務所
- ②建築設計を専業としている建築設計事務所



3 ケンバイの補償対象範囲

「ケンバイ」は，建築家が日本国内で行った設

計等の業務（*1）のミスに起因して生じた以下の法律上賠償しなければならない損害をカバーする。

- ①設計された建築物（*2）に物理的な滅失または損傷が発生し、建築物や他人に損害を与えたとき。
- ②建築物の「給排水衛生設備」・「電気設備」・「空調設備」または「住宅の遮音性能」が所定の技術水準に満たないため、本来の機能を著しく発揮できない状態が発生したとき。
（「構造基準未達」はオプションプランとして対応）
- ③建築物に滅失・き損の発生していない場合で他人の身体へ損害を与えたとき。
- ④上記①②での対象事故で訴訟を提起された場合の訴訟に対応する費用。
（原因調査費用、意見書・鑑定書作成費用など）
- ⑤業務遂行に起因する「自由・名誉・プライバシーの侵害」による法律上の賠償責任。
- ⑥法適合確認業務ミスにより建築物に物理的滅失または損傷が発生した場合。

（*1）ケンバイで対象となる「設計等の業務」とは以下の「設計図書の作成業務（①）」と「設計の延長となる業務（②③）」をいう。

- ①設計図書（建築物工事实施のために必要な図面（施工図除く））の作成業務
- ②施工者に対する「指示書」の作成業務
- ③施工図の承認業務

（*2）ケンバイで対象となる「建築物」とは
①建築基準法第2条第1号に規定する建築物

（土地に定着する工作物のうち、屋根があり、かつ柱もしくは壁があるもの）

②上記①に付属し、物理的に一体をなしている工作物。

（電気・給排水設備・煙突・昇降機など）

〈主な免責条項〉

主に以下による賠償責任はケンバイの支払いとはならない。

故意によるもの

戦争・地震・噴火・津波など

事故の発生が予見し得たもの

故意または重過失により法令違反したものなど

4 ケンバイの保険料水準例

ケンバイの保険料は「設計料および監理料」と「加入するタイプ」によって年間保険料が異なる。

〈基本プランEタイプ加入（保険金額：1億円）・損害てん補割合90%・事故なし・加入年数5年未満の場合〉

設計料および監理料	年間保険料
3千万円	124,200円
5千万円	124,200円
1億円	164,270円
4億円	633,910円
10億円	1,164,560円
50億円	4,706,960円

5 ケンバイの主な事故事例

近年の主な支払事例は下記のとおりである。

	事故内容	保険金支払額
物理的滅失・損傷	複合施設内の屋内プールの屋根裏天井において、断熱材の記載を忘れ、結露して天井材の腐食が発生した。	約2,000万円
	材料の伸縮に対する配慮を怠り、小学校の屋外ウッドデッキ材の一部が湿気と熱で膨張し部材が損壊した。	約600万円
	ショールームで2階床スラブおよび屋根片持部分の躯体断面配筋不足により床の亀裂、サッシの開閉障害が発生した。	約900万円
	集合住宅の廊下エキスパンションジョイントの排水経路のチェックを怠り、エレベーター内部と内部壁面が損傷した。	約360万円
	学校施設において、校舎は切土部分に建てられていたが、別棟のトイレが盛土部分であるにも関わらず、切土部分であると考えて設計してしまい、数年後に不同沈下を起こした。	約400万円
	施工の過程で数回の設計変更があり、その変更に基づく構造設計への反映が適切になされていなかったため、柱、壁に通常では発生し得ない構造クラックが多発した。	約2,600万円
機能的不具合	ピーク時の利用水量の設定を間違え、病院の受水槽が減水し断水となった。	約100万円
	空調ドレン管のレベルを間違え、降雨時にバルコニーのルーフトレインが詰まったため、室内に逆流した。	約200万円
	物流センターで、広大な屋根の雨水排水計算を間違え、排水柵のマンホール蓋が持ち上がって雨水があふれ出した。	約350万円
身体障害	保養施設で宿泊客が家族風呂の窓（クレセント錠しかなく開放制限もない）を開けて建物のメンテナンスデッキに出てしまい、夜で暗かったこともあり上栈のみの手摺の間から落下し、後遺障害を負った。	約1,800万円

6 ケンバイの現状での留意点

ケンバイを含む建築家賠償保険制度での留意事項として、基本的に物理的な滅失または損傷が発生した場合のみ事故として認定される。給排水衛

生設備、電気設備・空気調和設備の機能的不具合、構造基準未達（オプション）を除き、設計ミス等により建築物に物理的な損壊が発生した場合のみ保険の対象となることが前提である。

現場施工中に防水の納まりの間違いに気付き、漏水の恐れがあると判断し、取り壊して修正をし

たとしても保険金は支払われない。断熱材の選定を間違え、床下に結露が発生しカビが生えた場合も汚損（カビ・錆の発生、結露の発生など）であり保険の対象とならない。また、発注者から打ち合わせた色のイメージと違うと言われ、修正を余儀なくされた場合においても保険の対象外である。

当初から正しい設計をした場合に必要な費用も保険の対象外である。たとえば、空調設計ミスに伴いエアコンが10台必要なところを2台しかなかったため冷えないというクレームがあった際の8台のエアコン機器代金は、法律上設計事務所が負担すべき賠償金額とはならないため、保険の対象外となる。

7 ケンバイの今後の動向

住宅の瑕疵発生防止と売主の瑕疵担保責任の確実な履行のため、住宅瑕疵担保履行法が平成21年10月から施行されている。消費者保護の観点から新築住宅の売主、施工者に瑕疵担保責任履行の資力の確保を義務付ける法律で、耐震偽装問題のような問題に対応しようとするものである。この制度により、各種の検査が行われるので、住宅の構造耐力上主要な部分、雨水の浸入を防止する部分の建築士のミスによるリスクは低減されると考え

られる。

ケンバイを含む建築家賠償保険制度の課題は、物理的な滅失または損傷のない事故に対して原則として対応できないことであり、ケンバイとしては今年度から建築基準法第20条に規定する構造基準未達の場合には建築物に物理的な滅失または損傷が発生していなくても保険の対象とできるオプションプランを創設したが、汚損に対応するなどの更なる改良が必要であると考えている。

事故の事例からみると、事故発生の要因のひとつに、建物を作り上げていく経験の伝達がうまくいっていないことがうかがわれる。社会全体がデジタル化し情報の入手は容易になり、誰でも簡単に建築を構成する要素、材料をよく理解しないまま採用してしまう場合もある。反面、長年の経験により培われてきた知識が若い世代に伝達されにくくなり、過去の失敗や反省が十分に生かされていないものが散見される。特にここ数年、不注意等の単純なミスによる事故報告が多いという傾向にもその一端が表れている。想像力をもう少し働かせてくれれば大事に至らなかったと思われるものもある。

事故が起きてから解決までの労力・費用、精神的ダメージは大変なものになる。まずは事故を起こさないよう設計時点で最大限の努力を惜しまないことが最も重要であることは言うまでもない。