IDENTIFYING REGAL MATTER OF JAPANESE ARCHITECT CONTRACTS: CONTRACTS BETWEEN OWNER AND ARCHITECT

Masato TAKAHASHI

There is a traditional dispute about the regal matter of the architect contracts that are suitable for the contracts between owner and architect. This dispute is whether the architect contracts should be applied to innkkeyaku or to Ukeokeyaku. They are the types of typical contracts in Japanese Civil Law. In fact, this dispute would decide whether to pursue architect’s responsibility or not in the cases for defective building. This paper tried to define the points in this dispute and reconstruct them by being compared with interpretation in German Civil Law.

Keywords: Architect, Architect contracts, Civil Law, Warranty, Fault, German Law, Ukeokeyaku, Innkkeyaku, Professional responsibility

建築家、建築家契約、法、瑕疵担保責任、欠陥、ドイツ法、請負契約、委任契約、専門家の責任

第1章 序

近年、欠陥建築が社会問題となっている。平成7年の阪神・淡路大震災等では生命にかかわる問題として広く認識された。新築住宅については、平成12年4月に「住宅の品質確保の促進等に関する法律」が施行され、新築住宅にかかわる瑕疵契約及び建築工事の請負契約について、瑕疵担保責任の存続期間を10年で延長する定めがなされた。そして、新法が対象としていない瑕疵の範囲も構造耐力に主要な部分、雨水の侵入を防止する部分に限定されている。よって、瑕疵に要因としていない瑕疵の範囲及瑕疵の範囲については、以前問題は解決されていない。

瑕疵の発生に要する瑕疵の代表的なものに、雨漏り、不溶沈下、壁の亀裂、構造上の欠陥等がある。瑕疵建物にこのような瑕疵が発生した場合、建築主はどのようにその責任の追及を行えばよいであろうか。これまで建築物の瑕疵について紛争が生じると、瑕疵の発生原因を明確にせずに建築事業の中で大きな資本を有する工事施工者に起因する瑕疵として、建築主と工事施工者との間の請負契約にもとづいて、瑕疵担保責任等の追及がなされることは多かった。このような傾向は、わが国の場合、欧米各国と比較すると、建築事業を発注する際の発注方式について、設計・施工一貫方式の割合が高いことに起因するものと考え得る。

 debts, 債務者, 債務, 債務承認, 債務清等, 法, 倫理, 資本, 助成, 支持, 支援, 保証, 信頼, 保障, 保障責任, 保障契約, 保証の存続期間, 保証の存続, 保証の存続期間延長, 保証の存続期間延長法, 建築瑕疵, 建築瑕疵の属性, 建築瑕疵の発生, 建築瑕疵の発生原因, 建築瑕疵の発生原因の明確化, 建築瑕疵の発生原因の明確化法, 建築瑕疵の発生原因の明確化法の適用, 建築瑕疵の発生原因の明確化法の適用状況, 建築瑕疵の発生原因の明確化法の適用状況について, 建築瑕疵の発生原因の明確化法の適用状況についての調査, 建築瑕疵の発生原因の明確化法の適用状況についての調査結果, 建築瑕疵の発生原因の明確化法の適用状況についての調査結果が示された。
で精力的に研究されてきた建築家契約（Architektenvertrag）の文献を契機に、建築設計等に関する契約の研究が行なわれるようになる。その初期のものは増積文教授によるもので、1980年代後半になると「専門家の責任」の研究が盛んになり、建築家の責任に関する研究が行なわれるようになる。14

建築設計等に関する契約について、学説・裁判所判決の主な争点の一つにその法的性質がある。学説・裁判所判決ともに、請負契約15であるか委任契約16であるかについて見解の一致をみていない。しかし、この法的性質の相違は、次のように、建築設計業務に基づ起して新築建物に発生した瑕疵に対する建築主の契約責任の追及の可否を決定する。

まず、請負契約17と解すれば、建築設計上の瑕疵への責任追及方法に、通達・裁判所判決によれば、債務不履行則が排除されて瑕疵担保責任のみによる追及となる。18この瑕疵担保責任の存続期間は、民法第637条1項により、設計図書の引渡から1年である。しかし、実際に、建築主が建築設計上の瑕疵を発生した新築建物の瑕疵を認識し得る期間は、1年より工事施工者の建築工事期間と、新築建物に発生する瑕疵が顕在化する期間19を除いた期間となる。よって請負契約と解せば、建築主は、実現に建築設計上の瑕疵にもとづく契約責任を追及得ないと考えることができる。

他方、委任契約20と解すれば、建築設計上の瑕疵への契約責任の追及に関し、債務不履行則は適用となる。債務不履行則にもとづく損害賠償請求権は、民法第167条1項により、権利を行使得るところより10年の消滅時効にかかれる。よって委任契約と解せば、建築主は建築設計上の瑕疵にもとづく契約責任を追及得ることができる。

本稿では、建築士の業務に起因して新築建物に発生した瑕疵への契約責任を追及する方法を明らかにするために、建築設計等に関する契約の法的性質を明らかにする。具体的には、建築設計等に関する契約にかかわるがわの裁判所判決・学説を中心に、関連するドイツの建築家契約に関する裁判所判例・学説を比較検討することで、わが国の建築設計等に関する契約の法的性質の再構成を試みる。

第3章 建築設計等に関する契約の法的性質の検討

3.1裁判所判決の検討

専門家の業務に関する契約の法的性質について議論することに懸念的な学説がある。21そこで、建築設計等に関する契約の法的性質が、どのような統制において問題となっているかを明らかにするために、建築設計等に関する契約にかかわる裁判所判決を、建築士の業務の選択過程22をもとに次のように分類整理し、それぞれの紛争類型において、建築設計等に関する契約の法的性質に関する裁判所の判断を検討する。

I 建築設計業務に対する報酬請求型

建築設計業務に対する報酬請求型では、建築設計業務が選択した場合で、建築主等の都合により当該業務が中止した場合、既に行われた当該業務に対する建築士の報酬請求の可否が問題となる。これらの判決は、建築設計業務の開始に当たって建築設計等に関する契約を締結したか否かにより次のように整理される。

A建築設計等に関する契約を締結していない場合

建築設計等に関する契約を締結していない場合は、さらに建築設計等に関する契約の成立を認定できるか否かに分類される。

まず、契約の成立を認定できない場合の判決では、建築士の報酬請求は、商法第512条により、既に行われた建築設計行為を営業行為と解して、建築士が行った建築設計業務に対する報酬請求を認めている。23

この場合、建築企画業務に対する報酬請求の可否が問題となる場合が少なくない。建築企画業務は、基本設計に入る前の計画案の作成業務（建築設計にあたっての基礎的条件を確立する業務）であるため、当該業務が建築設計契約を獲得するための営業行為であるか否か、当該業務が慣行により無報酬であるか否かが争われる。24

建築企画業務の報酬請求に関する裁判所判決は次のように判示する。建築企画業務が契約獲得に向けた営業行為である場合は無償であるが、25当該業務には営業の範囲に属する設計図面等の作成を行うため、無報酬とする合意が認められる場合を除き、商法第512条により報酬請求権を有する。そして、建築設計業界においても無報酬を旨とする慣行が確立しているところは認められるとはないとする。26

他方、建築設計等に関する契約の成立が認定できる場合の判決では、建築士の報酬請求は、建築設計等に関する契約の法的性質の相関により法律構成を異にする。その内容は、次の建築設計等に関する契約を締結している場合の判決に等しいので合わせて検討する。

B建築設計等に関する契約を締結している場合

建築設計等に関する契約を締結している場合の判決では、締結した契約の約定内容は当事者の申し立てに基づいて、建築設計等に関する契約の法的性質を請負契約または委任契約と判断し、それぞれについて次のように建築士の報酬請求に対する法律構成を行っている。

まず、建築設計等に関する契約を請負契約であるとする約定または申し立てがなされた判決では、建築士の報酬請求にあたり、設計業務の完了が問題となる。その完了がある場合、請負代金額については建築士の報酬請求が認められる。27建築設計業務の完了前に解約された場合、民法第641条により、既になされた当該業務に対する損害賠償を認める。28この場合、報酬額の算定に当たっては、請負代金額全額から自己の債務を免れたことによって得た利益を控除した額について報酬請求を認める。29なお、請負代金額
特に、建築士への契約責任を追及する判決は見受けられない。この点がアメリカ、イギリス、フランス、ドイツ等、欧米諸国の中建築士と著しく相違する点であり、わが国の特殊性を示している。このような傾向の原因については、第1章で述べたとおりである。

IV 工事監理業務の廃棄にもとづく責任追及型

建築士の工事監理業務の廃棄について責任を追及する判決では、工事監理業務を委託した建築士が、手抜き工事を行った工事承造者に指導監督責任を問った点につき、工事監理上の廃棄を認めるか否かが問題となる。多くの判決は、建築士の工事監理上の過失に対して不法行為責任を追及している。35

このような建築士への責任追及にあたり、工事監理契約の法的性質に委任契約と判断して、契約責任を追及する判決がある。36

【東京地方判決平成4年6月27日判時1413号87頁】（判旨）工事監理契約の委任契約と判断して、契約責任を追及する判決がある。36

以上の建築士、工事監理等に関する契約の法的性質にかかわる裁判所判決には、建築士、工事監理業務に関する契約について委任契約、建築士、工事監理業務に関する契約について委任契約、35（判旨）工事監理業務について建築士が委任する業務は、工事設計図書を照会し、それが設計図書の範囲内に実施されているか否かを確認し、工事設計図書のとおり実施されていないと認められるときは、工事承造者がこれに従わないときは、その旨を建築士に報告すること等を内容とするものである。よって、工事監理業務は、建築士のために一定の事務を処理することを内容とするものであるから工事監理業務の法的性質は委任契約であると解すべきである。

以上の建築士等に関する契約の法的性質がいかなる裁判所判決には、建築士等に関する契約について委任契約、建築士等に関する契約について委任契約、工事監理業務に関する契約の法的性質を委任契約とする契約もあるが、建築士等に関する契約の法的性質を委任契約とする契約もあるが、工事承造者がこれに従わないときは、その旨を建築士に報告すること等を内容とするものである。よって、工事監理業務は、建築士のために一定の事務を処理することを内容とするものであるから工事監理業務の法的性質は委任契約であると解すべきである。

建築士等に関する契約の法的性質にかかわる裁判所判決には、建築士等に関する契約について委任契約、建築士等に関する契約について委任契約、35（判旨）工事監理業務について建築士が委任する業務は、工事設計図書を照会し、それが設計図書の範囲内に実施されているか否かを確認し、工事設計図書のとおり実施されていないと認められるときは、工事承造者がこれに従わないときは、その旨を建築士に報告すること等を内容とするものである。よって、工事監理業務は、建築士のために一定の事務を処理することを内容とするものであるから工事監理業務の法的性質は委任契約であると解すべきである。

建築士等に関する契約の法的性質にかかわる裁判所判決には、建築士等に関する契約について委任契約、建築士等に関する契約について委任契約、35（判旨）工事監理業務について建築士が委任する業務は、工事設計図書を照会し、それが設計図書の範囲内に実施されているか否かを確認し、工事設計図書のとおり実施されていないと認められるときは、工事承造者がこれに従わないときは、その旨を建築士に報告すること等を内容とするものである。よって、工事監理業務は、建築士のために一定の事務を処理することを内容とするものであるから工事監理業務の法的性質は委任契約であると解すべきである。
工事監理業務の性格を、建築主のために一定の事務を処理することにあるとし、仕事の完成にあるわけではないとする。

第三章 建築設計等に関する契約の法的性質の再構成

第3章で検討をともに、ドイツの判例・学説を比較検討して、建築設計等に関する契約の法的性質を再構成する。具体的には、第3.3.2と同様に、建築設計等に関する契約の法的性質を次のように分けて検討する。

1 建築設計契約の法的性質に関する検討

第3.3.2.1の第一の論点である、建築設計契約の目的が、仕事の完成があるの（このように解すれば請負契約となる）、事務の委任にあるのか（このように解すれば委任契約となる）について検討する。まず請負契約の、建築士法第2条5項をもとに、建築設計契約の届出内容である建築設計業務を、設計図書の完成にあるとし、建築主の中心的業務である建築設計業務を設計図書の完成に収穫させる点で、当該主張は建築士の建築設計業務の本質を見失っていると解する。この点について、委任契約の主張である、建築士の設計図書は構想伝達手段で、建築士の業務を委任するものであるとする主張を提案する。しかし、委任契約を主張する根拠となる建築士の地位・役割から何故請負契約が導かれるのか明確ではない。さらに、委任契約の最大の弱点は、第3章3.2における第二の論点である委任契約から導かれる法律効力である。つまり、設計図書の完成の保障が、建築士の債務となる点である。そしてこのことは、建築主の契約締結時の意思とは反する。また、裁判所判決の中に建築設計類似の契約（建築設計業務とインテリア設計業務が組み合わさった業務を

会社名、建築士業界ニュース、建築業界などに掲載、配信

— 128 —
対象とする契約）の法的性質を委任契約と判断する判決がある。この判断が根拠として当該契約の趣旨・内容を掲げているが、当該契約の趣旨・内容をどのように評価して委任契約としたかは明らかにされていない。

そこでドイツの状況を検討すると、判例・学説は、ドイツの建築設計契約（ドイツでは建築家契約という）の法的性質を、1934年のライヒ裁判所判例を以降、請負契約と評価している。その根拠として、1959年11月26日の連邦最高裁判例において、建築家の執行すべき業務である建築設計業務は、建築物の完成と同様の「成果」（ドイツ民法第631条で請負契約の成立要件として規定されている）を導出するものであると示されている。当該判例は、上記わが国の学説の問題点を解決したものとなっている。まず、建築設計業務は、設計図書のみに収載するものではなく、最終的な成果物である建築物の完成に貢献するものとしており、上記委任契約の基礎となる指揮が解消される。次に、委任契約の最大の目的である設計図書の完成が建築家の義務として保証されるかの点について、当該判例は、建築設計契約を請負契約とすることから、設計図書の完成が契約の目的となり、この問題点を解決している。

以上の検討より、本稿では、建築設計契約の目的を、契約内容となった建築家の主な業務を完成する建築物の完成を工事の施工以外の方法で実現することであるとして、建築設計契約を請負契約と解する。ここで、当該契約の目的は未形となるが、わが国民法第632条で規定する「仕事の完成」は無形のものであるとされるのが通説である。

工事監理契約の法的性質に関する検討

工事監理契約の法的性質について、委任契約を主張する論陣は、学説・裁判所判例ともに、工事監理業務が建築主のために一定の事業を処理すること、または、建築士法第2条第6項を掲げる。他方、請負契約を主張する論陣は、建築主の建築家に対する債務不履行の立証の基盤、または、建築設計契約を請負契約と解することを前提に、工事監理業務が建築設計業務の発展延長上にあるものである同一のカテゴリーとして捉えるべきであることが図る。委任契約の論権は、工事監理業務に民法第656条・第643条を単にあふれることをしない、工事監理業務の内容が如何に、事務的処理に当たるかが明確ではない。しかしそ請負契約の論権はいずれも妥当であるという。

そこで、ドイツの状況を検討すれば、上記1959年11月26日の連邦最高裁判例までは、判例・学説は、工事監理契約を雇用契約と評価していた。しかし、1959年11月26日の連邦最高裁判例では、工事監理業務を含めた建築家の業務は、建築計画を具体的化する精神的な作業の実現であり、かつ、このことによって、建築主に対して、瑕疵のない建築物の完成という成果を目的とする責任を有するものであるとする。さらに、1974年3月7日の連邦最高裁判例において、建築設計業務完了後の全ての建築家の業務の意義は、建築物の完成のためのものであるとした。

そして、工事監理業務の意義は、建築物発生する瑕疵を回避することであるとした。当該判例は、建築士の工事監理業務の役割からその内容を説明しており、工事監理契約が請負契約に属することを明確にした。

本稿では、上記ドイツの判例を参考に、工事監理契約の目的は、建築設計業務と同様に、契約内容となった建築主の建築条件を充足する建築物の完成を工事の施工以外の方法で実現することであるとし、工事監理契約の法的性質を請負契約と解する。このように解することを次の判例の結果を生じる。近年社会問題となっている新築住宅に生じる瑕疵の多くは、手抜き工事の結果、このように住宅の建築主の立証責任の軽減、建築家の業務に関する統一的な法的秩序等が求められる。

### Ⅲ 建築設計・工事監理契約の法的性質に関する検討

第3章3.2.3では、建築設計・工事監理契約の法的性質の捉え方において、個別業務の複合体である混合契約であると捉える一方、建築家の業務全体を一つの統一的給付とみなして請負契約と解する考え方があった。

本稿では上記のように、建築家の各業務を、契約内容となった建築主の建築条件を充足する建築物の完成を工事の施工以外の方法で実現することとして統一的に理解することから後者の捉え方を採用し、建築設計・工事監理契約の法的性質を請負契約と解する。

以上のように、わが国の学説・裁判所判決は、建築設計等の契約の法的性質について、これまで昏迷してきた。このような状況が、建築家の建築事業における責任・役割を不明瞭にし、建築事業に関する給付の統一的な解決を困難にし、紛争の予測可能性の低減、当該紛争を裁判所等といった公式的紛争として扱い難くしてきている。さらに、建設産業の生産システムの改善を遅らせ、欠陥建築を社会問題にまで深化させてしまったといえる。

このようにわが国の裁判所判決及び学説が建築設計等に関する契約の法的性質について昏迷した理由は、建築家の各種業務の不明解性である。裁判所判決及び学説は、建築家の各業務の評価にあたって、建築士法を基準とし、建築士法は、建築設計業務に従事、同法第2条第5項により、設計とはその者の責任により設計図書を完成すること等、各種業務の技術的性質を規定することによって、その結果を達成する能力を生ずる。さらに、これらの建築家の業務は、公共性が強く資産構成において重要な位置を占める建築物の完成のために重要な業務である。欧米ではこのような業務を別途建築家は、職能概念を持つものとしている。しかし、建築士法は、欧米のような職能概念を導入することをあえて避け、単なる資格法として規定されている。よって、建築士法は、各種業務を技術的に規定したものに過ぎず、職能概念を持たず当該業務の社会的意義・資格をも含めた規定ではなくていない。以上に、わが国の学説・裁判所判決が、建築設計等に関する契約の法的性質について昏迷した理由は、欧米で発達した職能概念を伴う建築業務を、建築行政の対象として規定した建築士法の規定を解釈指針とした。
のために、建築設計業務の本質を捉えることができずに昏迷したものをと解する。
この点、ドイツの判例・学説の見解は優れている。建築家の契約の法的性質の評価において、建築家の各種業務の技術内容の変化はいまだもなく、建築家の建築業務における意義、社会的務労から導かれる建築家の各種業務の役割を明らかにしている。

第5章 まとめ

本稿では、建築家の業務に起因して新建築物に発生した瑕疵への契約責任を追及する方法を明らかにするために、建築設計等に関する契約の法的性質を検討し、次の結論を得た。

1. 契約の締結に起因して新建築物に発生した瑕疵に対する契約責任を追及する方法を明らかにするために、建築設計等に関する契約の法的性質を検討し、次の結論を得た。

2. 契約の締結に起因して新建築物に発生した瑕疵に対する契約責任を追及する方法を明らかにするために、建築設計等に関する契約の法的性質を検討し、次の結論を得た。
建築

1985年

建物

 Architectural Institute of Japan

[NII-Electronic Library Service]