

設計図と現場が相違していることを引き渡し3年後に主張できるか

<p>相談内容</p>	<p>県外に居住し、3年前に長野県内に別荘を建築した。設計を長野県内の建築地の設計士と契約を締結して実施してもらって、施工も長野県内の業者と契約して建築してもらっている。3年が経過したが図面と現場が相違しているところがある。引き渡しは受けてしまっているが、その時は気付かなかった。設計図は当初から変わっていないが、設計者あるいは施工者からは変わったことを知らされていない。おかしいと思っていたがこれまで業者などといざこざを起こしたくないため黙ってきた。最近、基礎やサンデッキについても不具合があり、この際、設計と相違していることを含めて設計者や業者に確認と対応を求めたいと思っている。ついては、いまさらではあるが、まず、一級建築士である設計者は設計段階や工事現場でどのようなことを行うのか知りたい。また、出来る限りいざこざを起こさずにこうした問題を解決する方法がないか教えてほしい。</p>
<p>回答内容</p>	<p>まず、設計図と現場が相違することについては、設計図書や見積書と比較して、現場で施工された材料、工法のレベルが低く、工事費も明らかに安いと核にされた場合は、引き渡し時点で契約どおり工事が行われていないわけですから、「債務不履行」となります。このことを故意に行ったとすれば、「不法行為」となることも考えられます。</p> <p>引き渡しの時に、材料が違っていることを施行者側が注文者に伝え、注文者が納得して引き渡しを受けたのであれば、これらの主張はできないと思われれます。</p> <p>工事中に説明もなく、引き渡しの後にこれらの事実が確認された場合は、事実発生から債務不履行であれば10年、不法行為は20年の間に損害賠償請求が可能となっています。まだ3年ですから、請求は可能といえます。</p> <p>さて、工事中の建築士の役割についてですが、設計者は設計の業務委託契約を締結し設計図が成果品として引き渡され、建築確認も受けて、工事発注されているものと思われるので、設計に関しての法律上の問題はないものと考えられます。</p> <p>次に、工事を行うにあたって、工事監理は誰が行なったかという点が問題となります。建築確認を受けている物件であれば、確認通知書に「工事監理者」が記載されていますので、法律上の責任は名前を記載している建築士が工事監理者となり、現場を監理する立場であったはずで、工事監理者は、建築主の立場に立って、設計図書のとおり工事が行われることを確認する責任を持つこととなります。従いまして、図面と現場が異なることや現在生じている不具合が設計図書と相違していることによる場合は、工事監理者としての責任も問わなければなりません。「単に確認通知書に名を連ねただけで、工事監理料も受領していない」と設計者が主張することもあり得ますが、金銭授受に関係なく、この行為は建築士法上の「名義貸し」行為に該当し、違法です。</p> <p>まず、建築確認通知書を確認し、工事監理者が設計図書と現場の相違を承知していたかを確認すべきです。そのうえで、承知していなかったとすれば、なぜ確認できなかったかを確認し、承知していたとすればなぜ建築主に告げなかったのかを確認することです。元々、工事監理をしていないとすれば「違法」ということとなります。</p> <p>こうした確認を行うとともに、施工者に対しても、何故相違したのかも確認すべきです。そのうえで両者から納得いく答えがないとすれば、設計図書のとおり施工をやり直す(瑕疵という観点で)か、工事費減額相当分の損害賠償請求をすることが考えられます。</p> <p>いざこざを起こすことを望まないのであれば、主張だけして、設計者や施工者の良心に委ねることがとなります。納得いかなければ、裁判外紛争処理手続き(ADR)も検討されてはいかがでしょうか。基礎やサンデッキの不具合もありますので、それらの原因究明も行ったうえで、どのような方策を執ることが得策かを改めて検討することをお勧めします。</p>