

# CMAJフォーラム

## CM業務における 法律トラブル（基礎編）

---

弁護士・一級建築士 菅谷朋子  
(匠総合法律事務所)

# 建築実務における法的責任 3 + 1

行政処分

公法上の責任

建築基準法  
都市計画法、等  
建築士法

刑罰

刑事責任  
刑法

**民事責任**

民法・商法

損害賠償  
義務

**本日のテーマ**

+ 社会的責任

# 法的視点からの事案検討の重要性

- 法的責任を前提とした、紛争解決の落としどころを掴む。
  - 最終的な紛争処理機関は裁判所であるから、裁判所（特に最高裁）が判断する場合に想定される結論が、交渉の基準となる。
  - 法的責任を前提とした解決金（損害賠償）の支払いでなければ、保険の対象にならない。
- リスク回避の方法を知る。

# 【 想定事案 】

- 施工段階での発注ミスが原因で、工事が一時中断し、竣工時期が1ヶ月遅延したケース  
(「CM法律問題Q & A」Q19参照)
- ★ 検討が必要な問題は **2つ** ある。
  - i) CM r は、工期遅延に関する **損害賠償義務** を負うか？
  - ii) CM r は、増加した業務分の **報酬** を請求できるか？
    - ↑ **CM契約に基づく権利・義務**

# 契約の中味が権利・義務を決する

- 報酬は、約束を履行に対する対価として生じる（有償契約）
- 債務不履行責任は、履行義務を果たさなかったことによって生じる
- 契約の内容は？
  - 契約書
  - 契約約款
  - 附属する書類、等

どのような業務を受託したのか？  
民法上、契約類型は何に当たるか？

# 民法における契約の類型（⇒義務）

契約目的、責任・報酬等の定め方等から分類される。

## 請負契約（民632）

仕事の完成を約する。  
仕事に瑕疵があれば、  
無過失で瑕疵担保責任を負う（民634）。

建築工事  
請負契約

設計契約

監理

CM業務  
委託契約

## 委任契約（民643）

委任の本旨に従い、**善良な管理者の注意**をもって、委任事務を処理する義務を負う（民644）。

## 準委任契約（民656）

法律行為以外の委任事務。

# 準委任契約における善管注意義務

- 善良なる管理者の注意義務（民644）とは？



個人の注意能力とは無関係に、立場、地位、必要な技術能力を備えている者として一般に要求される注意を尽くす義務（参考：大森文彦「建築士の法的責任と注意義務」）

（cf. 自己の財産における同一の注意）

# CMrの善管注意義務

- 高度な専門知識をもって当該PJのCM業務に携わっている、**専門家としての高度な注意義務**
  - CM業務に関し、**社会的な「モノサシ」がない**ため、一義的に導くことは困難
- ※CMガイドブックとCM約款も参考になる。
  - 但し、ガイドブック（広い）>約款（標準）
- 義務違反があると、追加報酬は損害賠償請求と相殺されることが多い（想定事案ii）。

# 想定事案の分析 1 (① 生の事案分析)

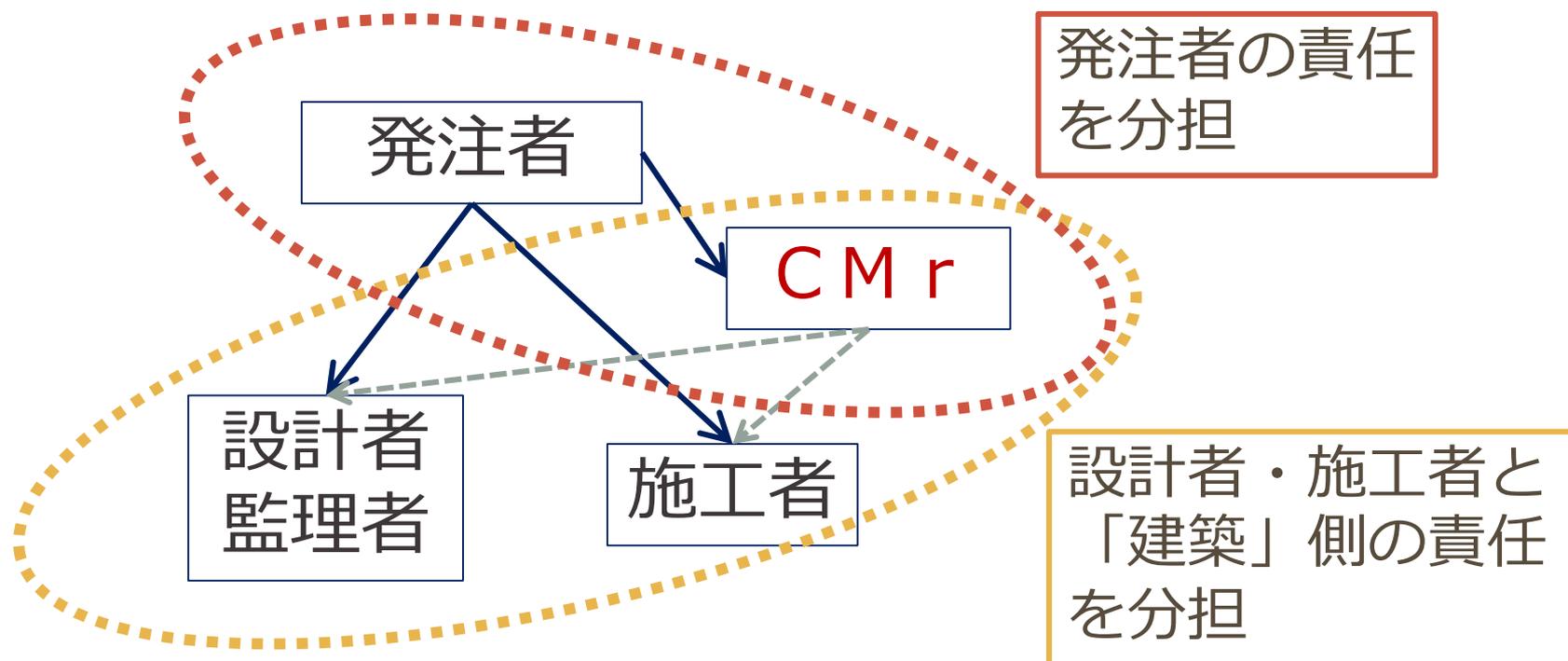
- 工期遅延の**原因**は何か？
  - 発注ミス、工事中断（リカバリー不能）
- CM r の**関与**
  - CM r の指示・積極的承認に基づく誤発注か？  
または、CM r の正しい発注指示・助言に反した結果か？関与していないか？
  - リカバリーでCM r が果たした役割
- **損害**の発生
  - 再発注費用、遅延分の工事経費、CM等報酬
  - 発注者の営業損害、第三者への損害賠償等

## 想定事案の分析 2 (② 当てはめ⇒③評価)

- CM r の **業務範囲と要求水準** (義務違反)
  - 当該発注に関する **役割分担**
    - 設計図書の精査、設計変更・施工に対する助言、施工図・製作図の確認、発注者への説明・助言
  - リカバリーに向けた **役割分担**
    - 関係者間の調整、対策への助言、発注者への説明・助言
- **損害と因果関係**
  - 費目 (位置付け) と金額の整理
  - CM r の義務違反があったゆえに発生した損害といえるか？

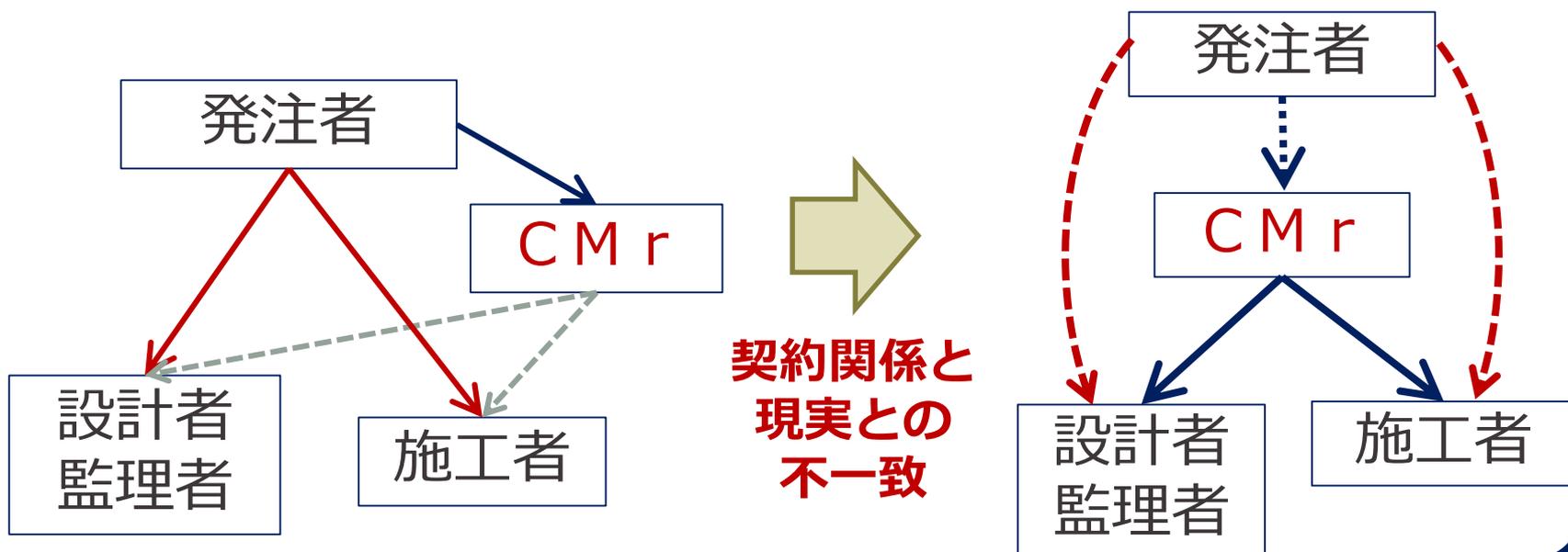
# 法的紛争のパターン

- 発注者を支援するCMrは、全ての当事者と対立関係になり得る。



# 法的紛争を回避するために

- 契約関係（CMrの立場）から**役割分担**を明確にし、周知させる。
- 契約関係から導かれる立場・関係と現実との違いは、法的**リスク**として認識する。



# 法的紛争への備え その1

- 責任の基礎となる**業務範囲**を**特定**する。

(契約内容の明確化)

- CM業務が不定型かつ社会的理解が低いため、責任が無限に広がりかねない。
- 業務説明に、公的なもの（ガイドライン・協会の文献）を利用することも検討する。但し、推奨基準とのギャップに注意。
- **説明**を尽くし、**書面**（証拠）を残す。

## 法的紛争への備え その2

- CM保険を利用する。
  - CMrが業務遂行にあたり職業上相当な注意をしなかったことに起因してなされた損害賠償請求（専門家賠償・CM業務特約条項1条）
- ≡ 債務不履行に基づく損害賠償責任を填補
  - CMrの業務内における誤った指図・助言等に起因する損害が対象
- ※ 業務時と請求時の両方の時点で、保険に加入している必要がある。