

第81回 建物における所有者の責任

「老朽化で外壁が崩れ、通行人が怪我をした」、「欠陥工事により賃貸アパートの外階段が崩落し、入居者が転落した」、「建物の看板が落下し、駐車場の車が破損した」など所有する建物で事故が起こった場合、建物の所有者はどのような責任を負うのか。

1 はじめに

第三者に生じた損害について賠償する責任を負うのは、故意・過失がある場合だけというのが民法の基本原則です。

2 土地工作物責任とは

例えば、階段の手すりが老朽化していたのに修繕せずに放置していたところ、その手すりが倒れ、通行人が怪我をしたという場合には、建物を適切に管理していなかった建物所有者に過失が認められますので、通行人に生じた損害を賠償する責任があります。

では、階段の手すりが倒れたのが建築会社の施工不良による場合はどうでしょうか。この場合、過失のない所有者には責任がないように思われます。

しかし、過失が認められない場合であっても、建物の所有者が責任を負わなければならないことがあります。

それが土地工作物責任の範囲も広く解されて

おり、建物の中にある、建物の強度が不十分であるという工作物、エレベーターやエスカレーター、工場内の機械類、大型のプロパンガスや消火器などを設置した裁判例もありました。また、ゴルフコースやゲレンデ、土道といった人工的に作られた地形も土地の工作物にあたる場合があります。

(2) 「設置又は保存の瑕疵」

瑕疵とは、工作物が通常備えているべき安全性を欠いていることをいいます。具体的には、どのような場合に「通常備えているべき安全性を欠いている」といえるか。評価の問題で、実地調査の問題です。借人などは、占有者が管理組合、賃貸人、債権者などが、裁判例では「当該工作物の構造、用途、場所的環境及び利用状況などの事情を考慮したうえで、具体的に通常予見し得るべき危険の発生を防止するに足るもの」であるかを個別具体的に判断すべきです。

(3) 「占有者」と「所有者」

土地工作物責任を負うのは、一次的には当該工作物の占有者が負います。占有者は、通常備えているべき安全性を欠いていることをいいます。

(4) 大地震で倒壊した場合

大地震等の自然災害は不可抗力であって防ぎようがありません。地震等の自然災害は通常予見し得るものであった場合には、「通常備えているべき安全性を欠いている」といえず、土地工作物責任は発生しませんが、仮に通常予見し得ないような規模であったとしても、占有者が拡大したために損害が発生することも責任が発生することもあります。

以上のように、建物に占有者は、建物に生じた損害について極めて重い責任が課されていますので、建物の安全には常に細心の注意を忘れないよう心がけてください。

なお、瑕疵がある場合責任が発生しない場合と、老朽化している、二次的に責任を負う場合があります。

今月の筆者

●プロフィール
関西学院大学文学部哲学科卒業後、都内法律事務所勤務を経て、2010年5月に小野寺法律事務所を開設。一般民事、企業法務、離婚・相続などの家事事件に対応。



小野寺法律事務所
弁護士
小野寺 朝可

コラムのご感想・ご意見は下記まで!

一般社団法人不動産ビジネス専門家協会
東京都千代田区神田東松下町28番地
小林ビル101 (☎03-3527-1876)
http://www.fudosan-pro.biz/