

所有者の責任（工作物責任）

民法717条1項は「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う」と規定しています。そのため、賃貸人は、賃借人以外の第三者にも責任を負う場合があります。ブロック塀が崩れて通行人が負傷したようなケースは、その一例



■土地の工作物の責任

占有者 損害の発生防止に「必要な注意」をしたと認められた場合、免責となる。

所有者 占有者が免責された場合、所有者が損害賠償責任を負う。所有者に過失がない場合も、免責は認められない。（無過失責任）

です。

この「土地の工作物」とは、家屋などの建物のみならず、擁壁・水道設備・電柱など、土地に接合して人工的に築造されたあらゆる設備を指します。「設置・保存の瑕疵」とは、通常備えるべき安全性の欠如をいい、瑕疵が生じた原因は問われません。例えば前所有者の落ち度による瑕疵であっても、現在の所有者が工作物責任を負います。

さらに、同項ただし書きにおいて「占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない」と規定しています。ここでは建物所有者は、免責事由がなく無過失責任を負うとされています。そのため、建物所有者と賃貸人が異なる場合（例えばオーナーから部分借りまたは一棟借りした者が、テナントへ転貸するケース）に、どちらが工作物責任を負うかは、この「必要な注意」が認められるか否かによって判断されます。

老朽化しても続く義務

建物の老朽化が進むと、賃貸

人にとっては、賃料を増額したくともテナントが応じてくれないケースや、賃借人から賃料の減額を要請されるケースがだんだんと増えてきます。

そのため「賃料減額を防止する」という方針から、「契約期間満了時に更新を拒絶するための正当事由（借地借家法28条）を主張して賃借人の立ち退きを求める」方針へ転換すべき「究極の選択」を、どこかのタイミングで必ず迫られるでしょう。

一方で、賃貸人としての責任は、賃借人との契約が終了するまで続きますし、建物所有者としての責任は、契約が終了するか否かを問わず負い続けます。そのため、法的責任を負うリスクを払拭・低減するための最低限の修繕は、どうしても行わざるを得ません。

ただ、建物が老朽化のために使用不能に近づいた状況下では、次の裁判例のように、賃貸人の修繕義務が否定されることもあります。

●居室の漏水につき「不可避免な老朽化によっても漏水することもある」として義務違反を否定

（東京地判平成28年7月11日）

●老朽化して大規模な改修を必要としていたことを理由に賃貸人が契約を解除し、賃借人の退去を要求した事案につき、カラオケ店舗の営業損害の賠償義務を一部否定（最判平成21年1月19日）

いずれにしても、賃貸人および建物所有者は自らが負うべき法的責任を把握したうえで、賃貸経営を行う必要があります。

今回の解説

弁護士法人 瓜生・糸賀法律事務所
（東京都港区）

弁護士・宅地建物取引士

金田 繁氏



1995年東京大学法学部卒業、98年弁護士登録。主な取り扱い分野は、住宅・ホテル・商業施設・オフィス・物流などの各種不動産向けファンド（匿名組合・特定目的会社など）の組成・契約書類作成・交渉全般、金融商品取引事業者や個別ファンドのための当局との折衝・申請手続き・コンプライアンス（法令順守）対応、不動産関連の各種争訟・賃料交渉など。