

建物の保存に瑕疵あれば工作物責任

FP・弁護士・税理士・不動産鑑定士
専門家集団が斬る
賃貸住宅市場



弁護士
平松英樹氏(41)

著者プロフィール

1968年生まれ。早稲田大学政治経済学部卒業。不動産管理会社勤務を経て弁護士登録(東京弁護士会)。EMG総合法律事務所(東京都中央区京橋1-14-5土屋ビル4階)、EMG有限責任事業組合、首都圏マンション管理士会などに所属。

第14回 賃貸建物所有者の責任

無過失でも

損害賠償義務

建物設備の不具合に起因する事故・トラブルは後を絶ちません。そこで、今回は、賃貸建物(共同住宅)設備等の不具合によって事故が発生した場合の賃貸建物所有者(オーナー)の責任について考えてみましょう。

民法717条1項に「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者が建物の「保存に瑕疵」があつたといえます。そうすると、事例1のケースでは、建物所有者(オーナー)が工作物責任を負うこととなります。

「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることにより他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者が建物の「保存に瑕疵」があつたといえます。そうすると、事例1のケースでは、建物所有者(オーナー)が工作物責任を負うこととなります。

多くの賃貸建物では、建物所有者が委託した専門業者によって、定期的な共用廊下や階段等の清掃が実施されています。これ自体は建物の維持管理上、望ましいことでもありますが、しかし、居住者や来訪者が、清掃の際のワックスや水濡れのため滑って転倒し怪我をした場合、建物所有者が責任を負うこととなります。

事例3 アパートのベランダの手すりが外れ、布団を干していた女性がベランダから転落しけがをした場合
→老朽化が原因で手すりが外れたのであれば、工作物責任を負う

今号のポイント

- 事例1 建物老朽化に伴い外壁がはく落し、落下した外壁によって通行人が怪我をした場合
→所有者は工作物責任に基づく損害賠償義務を負う
- 事例2 廊下、階段等を清掃する際のワックスや水濡れによって、歩行者が転倒してけがをした場合
→建物保存に瑕疵(かし)があつた場合、所有者は工作物責任を負う。
- 事例3 アパートのベランダの手すりが外れ、布団を干していた女性がベランダから転落しけがをした場合
→老朽化が原因で手すりが外れたのであれば、工作物責任を負う
- 事例4 共用エレベーターの設備不良に起因し、エレベーター利用者がけがをした場合
→点検をエレベーター専門業者に委託している場合でも、所有者として無過失責任を負う

不具合に備えた安全確保が重要

事例1 建物老朽化に伴い外壁がはく落し、落下した外壁によって通行人がけがをした場合

まず、結論から言うと、建物所有者は工作物責任(民法717条1項)になお、後述するエレベーター

の損害を賠償しなければなりません。また、「土地の工作物」に含まれます。なお、後述するエレベーター

の損害を賠償しなければなりません。また、「土地の工作物」に含まれます。なお、後述するエレベーター

歩行者が足を滑らせないよう安全性を確保して清掃作業を実施すべき注意義務があります。この点、油や水が付着して滑りやすくなっていた状況を「保存に瑕疵」があつたことでは免責されません。いわゆる「必要の注意」を怠ったと認定した裁判例もあ

手すりや外れた原因いかんによっては建物所有者の責任が問われます。例えば、老朽化が原因で手すりや外れたのであれば、建物の「保存に瑕疵」があつたと言えるでしょう。そうすると、建物所有者は工作物責任を負うこととなります。仮に、アパートのベランダの手すりについて賃借人のみが占有し、かつ賃借人が管理義務(維持修繕義務)を負っているのであれば、建物所有者は責任を免れるでしょうが、一般的なアパートを考えると、そのようなケースはほとんどないでしょう。

専門業者への求償は可能

事例4 共用エレベーターの設備不良に起因し、エレベーター利用者がけがをした場合

またた場合には、所有者としての責任を免れないでしょう。もちろん、被害者側に過失があれば過失相殺はありますが、また、責任あるエレベーター会社等があれば、その会社に求償することは可能です(民法717条3項)。

民法717条1項
土地の工作物の設置又は保存に瑕疵(かし)があることにより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。ただし、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

民法717条第3項
損害の原因について他にその責任を負う者があるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

民法722条第2項
被害者に過失があつたときは、裁判所は、これを考慮して、損害賠償の額を定めることができる。

民法717条1項に「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵(かし)があることにより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。ただし、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」とある。

事例2 廊下、階段等を清掃する際のワックスや水濡れによって、歩行者が転倒してけがをした場合
→建物保存に瑕疵(かし)があつた場合、所有者は工作物責任を負う。

事例3 アパートのベランダの手すりが外れ、布団を干していた女性がベランダから転落しけがをした場合
→老朽化が原因で手すりが外れたのであれば、工作物責任を負う

事例4 共用エレベーターの設備不良に起因し、エレベーター利用者がけがをした場合
→点検をエレベーター専門業者に委託している場合でも、所有者として無過失責任を負う

EMG有限責任事業組合(EMG, LLP)
弁護士、不動産鑑定士、税理士などの専門家とFPをはじめとする実務家によって設立されたコンサルティング集団。事業継承や相続対策のアドバイスや不動産オーナーなどの資産家向けのセミナー活動を行っている。