

プラスワン通信

老朽した貸家が倒壊した場合の責任について

築年数（昭和56年6月以前）が古く、建物の壁の亀裂や窓枠のほころび、1階部分で営業を行っているテナントの壊れかけている看板や建物を囲んでいるブロック塀の破損などと不具合が目立ってきた賃貸マンションを相続しました。建物が古いため地震や自然災害などで、建物や設備などが倒壊し、入居者や通行人等が死傷した場合、誰が責任を負うのだろうと気になります。

民法第717条（土地の工作物責任）

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時は、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。

①建築基準法で必要とされている耐震性能を有していない建物は欠陥（瑕疵）がある建物となっています。そのため耐震が不十分だったことが原因で第三者に損害を与えた場合は土地所有者に工作物責任がかかることになります。

②テナントの借主が使用している看板などの工作物によって発生した事故は、テナントの借主（占有者）が責任を負うことになります。ただし、借主（占有者）が、損害（事故等）が発生しない様な防止対策や注意を施しているにも関わらず事故が発生した場合、建物所有者が責任を負うこととなります。この場合は、建物所有者も事故等が発生しない様に防止対策や注意を施していても免責になりません（無過失責任）

③大規模地震等の不可抗力により健全な（欠陥が認められない）建物でも倒壊するような状況であった場合は、工作物責任は近隣の被害状況を総合的に判断し、建物所有者の支払い義務を免責される場合があります。しかし、その為には建物・設備に本来備えられるべき安全性を有していたとの立証が必要となります。（法テラス 熊本地震に関するQ&A 損害賠償関係一覧参照）

建築基準法第8条（維持保全）第12条（点検・報告義務）

建築基準法では、建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するように努めなければならないとなっております。

そのため、状況に応じた補修や改修をし、安全性の維持をしなければならないとともに、一定規模以上の建物については定期的に建築設備等検査員による状況の調査・点検によって特定行政庁へ報告を義務付けられています。尚、欠陥があるのに放置していた結果、事故が発生した場合は業務上過失致死傷（刑法211条）等の刑事罰が科される可能性があり、重大な事故の場合、監督官庁から業務停止や資格はく奪などの処分がなされる可能性もあります。

内閣府によると築50年以上のマンションは、現在約3万戸から2030年には約100万戸に達すると見込まれています。老朽化による事故は建物所有者として他人事ではありません。建物や設備等の安全性を徹底し、補強工事や建替、保険の加入を検討したり、将来性を考え売却や活用方法の見直しなどいろいろな選択肢を広げ対策を取っておくことが大事です。（小泉）

株式会社プラスワン
〒101-0044

東京都千代田区鍛冶町1-9-11 石川COビル5階
TEL:03-3255-2305/FAX:03-3255-2306

お気軽にご相談ください

TEL: 03-3255-2305

Mail: info@kkplus1.com