ALG & Associates Newsletter

2016 Apr.
不動産業界
Vol.17
4 月

不動産業界　地震で建物が倒壊した場合の大家さんの責任

Q

両親から相続したアパートを自分で管理しながら賃貸に出しているんだけど、築５０年も経ってしまっていて、あちこちにガタがきているのよ。安い賃料でも借りたい人がいるから貸しているけど、このまま貸し続けてもいいものなのかしら。たとえば、アパートの外壁タイルが落下して、通行人や入居者にぶつかってケガをさせたような場合、私が治療費等を支払うことになるのかしら。

A

民法上、建物の設置・保存の瑕疵によって他人に損害が発生したときは、その建物の占有者が損害賠償責任を負います。建物の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、所有者が損害賠償責任を負います。御質問のケースでは、大家さん御自身が占有者であり、所有者といえますので、大家さんが治療費等について損害賠償責任を負うと考えられます。

Q

あら、そうなのね。まあ古い建物を貸しているのだから仕方ないわね。
とはいっても、東日本大震災のような大地震がきて、建物が倒壊したという場合までは責任を負わないわよね？

A

必ずしも責任を免れるわけではありません。地震が不可抗力のものとはいえ、建物が通常有すべき安全性を欠いていたような場合には、家主が損害賠償責任を負うこともあり得ます。

さらに詳しく

民法上、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が生じたときは、その工作物の占有者が、被害者に対してその損害を賠償する責任を負います。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する責任を負います（民法７１７条１項）。そのため、建物を自身で管理している家主さんは、建物の設置や保存に瑕疵があることによって、他人に損害を発生させたときに損害賠償責任を負う可能性が高いので注意が必要です。

では、想定外の大地震が起こって、建物が倒壊し、入居者が死傷したというような事態においてまで、建物所有者は責任を負うでしょうか。

この点については、神戸地判平成１１年９月２０日の裁判例が参考になります。当該裁判例は、昭和３９年に建築された神戸市内の賃貸用アパートが、阪神大震災によって１階部分が完全に倒壊し、入居者のうち４名が死亡し、複数名が傷害を負ったという事案において、遺族らが総額３億円余の損害賠償を求めて提訴したものです。

裁判所は、当該建物について、「設計上壁厚や壁量が不十分」であり、「実際の施工においてもコンクリートブロック壁に配筋された鉄筋の量が十分でない上、その鉄筋が柱や梁の鉄骨に溶接等されていないため壁と柱とが十分に緊結されていない等」の不備があり、「建築当時を基準に考えても、建物が通常有すべき安全性を有していなかった」旨を認定しました。そして、「賃借人らの死傷は、地震という不可抗力によるものとはいえず、当該建物自体の設置の瑕疵と想定外の揺れの本件地震とが、競合してその原因となった」ことを認めました。

そのうえで、裁判所は、建物設置の瑕疵と地震の想定外の自然力とが競合して本件損害発生の原因となっている場合には、損害額の算定において自然力の損害発生への寄与度を割合的に斟酌すべきとし、当該事案においては、地震の損害発生への寄与度を５割と認定しました。結局、裁判所は、建物の所有者に対して、自然力による寄与度の５割を控除した金額である約１億３０００万円の支払いを命じています。

御紹介した裁判例が示すように、想定外の大地震という不可抗力があったとしても、建物が通常有すべき安全性を有していなかったために建物が倒壊したと認められる場合には、家主が損害賠償責任を負う可能性は残ります。
建物が老朽化しており、建物が通常有すべき安全性を欠いていると判断される場合は、建替え等を検討することも考えられるところです。

執筆弁護士

取扱分野 企業法務及び不動産法務全般
パートナー弁護士 家永 勲
Isao Ienaga

取扱分野 企業法務及び不動産法務全般
アソシエイト・弁護士 那賀島 八起
Yaoki Nakajima

本ニューズレターは、具体的な案件についての法的助言を行うものではなく、一般的な情報提供を目的とするものです。
本ニューズレターに関するお問い合わせは、下記にお願いいたします。

弁護士法人ALG&Associates

東京本部 〒163-1128 東京都新宿区西新宿6-22-1 新宿スクエアタワー 28F 【連絡先】TEL.03-4577-0757 FAX.03-5909-2454
（主たる事務所：東京弁護士会所属）

各支部 宇都宮支部・埼玉支部・千葉支部・横浜支部・名古屋支部・大阪支部・福岡支部

本ニューズレター及び弁護士法人ALGからのリーガルサービスに関する情報（セミナー情報、法律相談に関する情報等を含みます。）をご希望される方は次のメールアドレスに会社名、業種、氏名、役職、部署、電話番号及び配信希望先メールアドレスを記入したメールをお送りください。
弁護士法人 ALG は、本ニューズレター配信のために取得した個人情報について、弁護士法人 ALG からの各種ニューズレターの送信並びに各種リーガルサービスの紹介及び提供を行うために必要な範囲で利用させて頂きます。
なお、当該情報送信は、予告なく変更及び中止される場合があることをご了承ください。
■ 配信希望メールアドレス roumu@avance-lg.com