

不動産経営の注意点

気になる話題



飯沼総合法律事務所
弁護士
児玉 謙氏

プロフィール

東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会登録。主たる業務分野は不動産取引関係の法務（売買、賃貸借等契約書類の検討や作成、裁判上裁判外の事件処理）、企業法務（契約処理、債権回収等）、相続・遺言の法務、著作権など知的所有権関係の法務等。

質問 弊社は、所有するビルの1階でファミリーレストランの店舗を経営しておりますが、ある日、店舗に入場してきた客A氏が席まで行く途中で滑って転倒し、負傷してしまいました。これについては、店舗の通路の床が濡れてかなり滑りやすくなっており、それが原因でA氏が足を滑らせたことが判明しました。A氏は、弊社に対して損害賠償の請求をしてくれておりますが、弊社としては、その責任についてどう考えればよいのでしょうか。

回答 貴社としては、店舗に入場してきたばかりのA氏とは、別段、契約関係にはありませんので、契約責任は生じないでしょう。しかし、店舗の床が濡れた状態が、土地の工作物たる建物の床の安全性を欠くものとして瑕疵があったとされて、土地工作物責任という不法行為責任を負うおそれがあります。あるいは、そつでなくとも、A氏の転倒事故について貴社に過失が認められれば、貴社は、一般の不法行為責任を負うこととなります。

経営するレストラン店舗内の事故と責任

～利用客が濡れた床に足を取られ転倒した場合～

判例上は、まず前者の土地工作物責任については、東京地裁の平成13年の判例は、多数の店舗が入居している商業ビルの食堂街の通路が、油や水などが付着する状態であったために、通行人が転倒し、負傷した事例で、ビルの通路という土地工作物が、普段の状態として滑りやすくなっているという点で安全性に欠陥があり、保存の瑕疵があったとして、ビルの所有者の責任を肯定しています。また、東京地裁の平成9年の判例も、建物所有者が経営するスポーツクラブのプール設備において、ロッカールームへの通路にしばしば水が溜っており、利用者が足を滑らせて転倒負傷した事例で、通路に設置又は保存の瑕疵があったとして建物所有者に責任を認めています。

他方、土地の工作物の瑕疵とまではいえないとしても、一般に、施設の経営者や管理者は、施設の特性に応じて利用者のためにその安全を管理すべき義務を負うものとされ、この安全管理義務を尽くしていない場合は、注意義務違反として一般の不法行為責任を負います。この点は、大阪高裁の平成13年の判例では、コンクリートの床が水拭き掃除により濡れて滑りやすくなっていたために、来客が足を滑らせて転倒負傷した事例で、水拭きした後乾拭きするなど床が滑らないよう安全管理すべき義務があったとして店舗の責任を認め、更にはフランチャイザーにも指導監督の注意義務違反として不法行為責任を負わせています。

<事務所概要>
住所：東京都中央区銀座2-7-17
ティファニー銀座ビル7階
TEL：03-3567-7319(代表)