

2012 12.3 毎週月曜 第5回除外 第792号

週刊ビル経営

発行所 株式会社ビル経営研究所 〒104-0061 東京都中央区銀座7-17-12 2F

編集後記 11月29日に行われたニコニコ動画での党首討論...

ビル業界唯一のポータルサイト

「ビルモール」はhttp://www.biru-mall.com 画面上にパスワード入力表示が出たらユーザー名を「biru」、パスワード名を「kinkyu」と入力してください。

オーナー責任は管理品質を適正に購入していたか

オーナー責任は管理品質を適正に購入していたか... 購入した際に品質を適正に購入していたか...

エレベーター事故にみる所有権責任の所在

エレベーター事故にみる所有権責任の所在... エレベーター事故は人命が関わる設備でもある...

エレベーター事故はオーナーの責任か?

エレベーター事故はオーナーの責任か?... 10月31日、「アパホテル」のエレベーターで事故が発生...

管理会社に過剰な責任が

管理会社に過剰な責任が... 管理会社は建物所有と管理の役割を担っている...

物件における所有者責任は免れることができない

物件における所有者責任は免れることができない... 民法第717条において土地の工作物等の占有者及び所有者の責任...

契約形態によって損害賠償額に差

契約形態によって損害賠償額に差... エレベーターの中でエレベーターが故障して乗客が怪傷を負った...

管理会社の視点

管理会社の視点... 管理会社は建物所有と管理の役割を担っている...

エレベーター事故にみる所有権責任の所在

エレベーター事故にみる所有権責任の所在... エレベーターは人命が関わる設備でもある...

管理会社の視点

管理会社の視点... 管理会社は建物所有と管理の役割を担っている...

エレベーター事故にみる所有権責任の所在

エレベーター事故にみる所有権責任の所在... エレベーターは人命が関わる設備でもある...

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
井玉 健氏

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

弊社所有のビルは、子会社A社が管理しておりますが、エレベーターの保守・管理は専門業者のB社に委託しております。エレベーターはメーカーC社から購入して設置したものです。あるとき利用者が、エレベーターのドア装置に欠陥があったことが原因でドアにはさまれて重症を負いました。弊社やA社、その他関係者の責任はどのようになるでしょうか。参考判例なども教えてください。

貴社とA社は、被害者である利用者に対して、土地工作物責任といつ不法行為責任を問われるリスクがあります。すなわち、エレベーターは、設置されたビルと一体となつているもので土地の工作物に当たり、その安全性に問題があれば、設置又は保存の瑕疵があると判断され、被害者に対して占有者または所有者が責任を負います。ご相談事例では、A社は、共用部分であるエレベーターを含むビル1棟全体を管理しておりますから、土地工作物の占有者となりますが、エレベーターの

回答

専門的な保守・管理はB社に委託しております。これに関して、東京地裁の平成18年の判例は、温泉施設のエレベーター事故のケースで、施設経営者（占有者）はエレベーターの保守管理を専門業者に任せることで事故の発生防止に必要な注意を

エレベーター事故と所有者や管理者等の責任

ケースによってはメーカー・保守管理者が責任を負うことも

された後に生じたのであれば、保守管理者B社が安全管理の注意義務を怠ったものとして、被害者に対して一般の不法行為責任を負うことが考えられます。これらは土地工作物責任とは別個に考えられる責任です。これに関し、東京高裁平成6年の判例は、被害者が病院で閉まりかけたエレベーターに右端から急いで乗ろうとして負傷した事例で、エレベーターのメーカーや保守管理者の不法行為責任について言及しています。同判例は、結論的には、被害者が通常予想される乗り方をかなり逸脱した異常な乗り方をしたこと起因した事故と判断し因果関係はないとして両者の責任を否定しましたが、この判例でみれば、利用者の通常の利用にともない生じた事故といつことあれば、保守管理者B社やメーカーC社の責任が認められることとなります。

また、エレベーターのドア装置の欠陥という点なので、メーカーC社は被害者に対して製造物責任を負うことが考えられますし、その欠陥がビルに設置

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