

不動産経営の注意点

気になる話題



加藤総合法律事務所
弁護士
見玉 護氏

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、ビルの1階を賃借してレストランを経営しております。そして、入り口には自動ドアがありますが、ある日高齢のお客様A氏が、この自動ドアから入店しようとして接触し、転倒して重症を負いました。原因としては、自動ドアの開閉の速度が速めなのではないかという指摘を受けています。弊社の民事責任はどのようなものか。

答 貴社は、被書者である利用者Aに対して、土地工作物責任という不法行為責任を問われる可能性があります。すなわち、本件のレストランの自動ドアは、それが設置されたビルと一体となっているもので土地の工作物に当たります。そして土地工作物責任の成否はその自動ドアの設置又は保存の瑕疵の有無によります。ここで、本件の自動ドアの設置又は保存の瑕疵とは、それが通常有するべき安全性を具備していないことです。本件の自動ドアが、通常有するべき安全性を具備しているかどうかについては、東京地裁平成23年の判例は、いずれも、レストランやスーパーマーケ

自動ドア事故と占有者の責任

～瑕疵の有無が責任の所在を分ける～

者か責任を負うこととなります。占有者の場合、事故の発生防止に必要な注意を払ったことの立証が出来ないときは、責任を免れません。貴社は、レストランの経営者として本件の自動ドアを支配管理する立場としてその占有者として、高齢者など運動能力が衰えて歩行能力も十分でない者も利用することを前提としなければならぬことし、自動ドアを設置する場合、やや広めのセンサーの感知範囲を設定し、ドアの開閉速度や通行可能時間を調整して、接触による転倒という事故の発生を防止するのが当然だとし、経営者がこじった措置をしないでおり、自動ドアとして通常有するべき安全性を具備していなかったとして、瑕疵の存在を認められています。貴社の相談事例でも自動ドアの瑕疵として占有者の責任を課される可能性があります。

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