

# 震災と所有者責任について

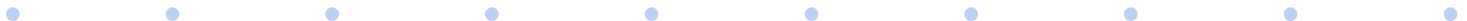
平成24年1月15日

飯沼総合法律事務所

弁護士 児玉 譲

# モデル相談設例

弊社は、所有する7階建オフィスビル(床面積合計1300㎡、昭和51年建築)の各室を数社のテナントに事務所の用途で賃貸しております。今までいわゆる新耐震基準による耐震診断、耐震改修などはしておりません。しかし、弊社としては、今後の地震によるビルの倒壊や破損等によりテナントやその従業員、顧客等第三者などに所有物の破損や人身の死傷事故を生じさせないか心配です。地震によりこうした事故が発生した場合に、所有者である弊社の民事責任はどのように考えたらよいでしょうか。



# ①基本法規

《民法717条》

土地の工作物（建物など）の設置又は保存の**瑕疵**によって第三者に損害を生じた場合は、第一次的にその占有者が責任を負い、占有者において事故の発生防止に必要な注意をしていた場合は、**所有者**が責任を負う。

【占有者＝土地の工作物を事実上支配する者】



## ②所有者の責任

占有者が責任を負わない場合の二次的な責任であり、無過失責任  
民法717条によれば、賃貸人=所有者としては、テナント=占有者が責任を負う限り、自らは責任を負うことはないことになる。

しかし、判例の傾向をみるとそうとは限らないので要注意。

すなわち、所有者でも、建物を支配管理していると認められれば「占有者」と認められ、**テナントと共に責任を負うとする判例**も多々ある。

### 【参考判例】

(ア)(新潟地裁昭和58.6.21判例) 雑居ビル内のスナック店舗の火災による客の死傷事件  
店舗内における避難可能な開口部の設置が不十分であったとし、これはビルの構造部分に関わる瑕疵なので、ビル内部を賃貸していてもなお事実上所有者の管理支配下にあったとして、所有者=賃貸人はスナック経営者=テナントとともに責任を負うものと判示した。

(イ)(東京地裁昭和55.4.25の判例) 雑居ビル内のサウナ風呂からの出火による死傷事件  
消火設備を欠いていたことをもって土地工作物の設置、保存の瑕疵があったとし、所有者=賃貸人が現にビルの管理業務も行っていたこと等から、所有者はテナントと共に「占有」していたものとして、その責任を肯定した。

(ウ)(東京地裁平成20.3.31の判例) ビル内の給湯管からの漏水事故  
ビル内の給湯管も土地の工作物だとし、所有者は店舗の賃貸人として、テナントともに給湯管を支配管理する立場にあったとして、テナントともに「占有者」としての責任を肯定した。

相談設例での所有ビルについて欠陥があるとされれば、所有者=賃貸人は、通常の賃貸借契約書の定めでは、物件内に立ち入り点検でき、また修繕義務を負うとされていること等から、賃貸建物を事実上支配する立場にある者として、「占有者」としての責任を負う可能性あり。

## ③ー1 設置又は保存の瑕疵

### 「瑕疵とは何か」

通常有すべき性質(安全性など)や設備を欠いていること

#### 問題

旧耐震基準の適用下で建築された建物が、新耐震基準により耐震改修をしていないことは、この「瑕疵」に当たるか

#### 新耐震基準

建築基準法施行令の改正に伴い昭和56年6月1日以降に建築確認申請した建物を対象に適用される基準

中規模地震(震度5強程度)に対してほとんど損傷を生じないこと、且つ大規模地震(震度6強ないし7程度)に対して人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標とする

#### 旧耐震基準

それ以前に建築確認申請した建物に適用される基準  
中規模地震(震度5程度)に対して大きな損傷を受けないことを目標とする

## ③ー2 震災と土地工作物の瑕疵に関する参考判例

### 判例<a>

#### (仙台地裁昭和56.5.8)所有者の責任が否定された事例

昭和53年の宮城県沖地震(震度6)によりコンクリートブロック塀(長さ10.45m、高さ1.6m、厚さ10cmの八段積)が倒壊し小学生が下敷きになって死傷した事故

【所有者の責任 → 否定】

ブロック塀に瑕疵があったかどうかは、その築造された当時に通常発生することが予想された地震動に耐えうる安全性を有していたか否かによる。そして、仙台市近郊においては、過去には震度6以上の地震の例はなかったので、震度5程度の地震が通常予測可能な最大級の地震であり、瑕疵というためには、震度5程度の地震に耐えうる安全性を有していたかが問われるが、事故現場では震度5を超える強い振動の可能性もあるので、直ちにブロック塀が震度5の地震に耐えうる安全性を欠いていたとは言えない。従って、ブロック塀の設置に瑕疵があるとはいえない

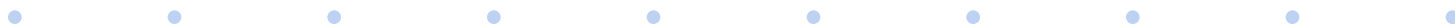
## ③ー3 震災と土地工作物の瑕疵に関する参考判例

### 判例<b>

(神戸地裁平成10.6.16.) **所有者の責任が肯定された事例1**

阪神淡路大震災によりホテルが崩落したことによる宿泊者の死亡事故  
【所有者たるホテル経営会社の責任 → 肯定】

当ホテルの被災した増床は、その増築手法の結果、地震の際に接合部が破壊されやすいという構造的な危険を有していたものであり、本件建物は、被災増床において、地震に耐えて崩落を免れ建物内を安全な移住空間として保つという通常要求される強度を保持していなかったため、設置に瑕疵がある。



## ③ー4 震災と土地工作物の瑕疵に関する参考判例

### 判例<c>

#### (神戸地裁平成11.9.20) 所有者の責任が肯定された事例2

阪神淡路大震災により賃貸マンション(昭和39年築)の1階部分が倒壊しその居住テナント数名が死傷した事故  
【賃貸人・所有者の責任 → 肯定(ただし、損害のうち5割の責任を認めた)】

本件建物は、設計上も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等補強コンクリートブロック造構造の肝要な点に不備があり、結局、本件建物は、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ものと推認されるから、設置の瑕疵がある。

本件地震は現行の設計震度をも上回る揺れの地震だったから、本件建物が仮に建築当時の設計震度による最低限の耐震性を有していたとしても本件建物は地震により倒壊していたと推認できるが、建築当時の基準により通常有すべき安全性を備えていたとすれば、その倒壊の状況は、壁の倒れる順序・方向、倒壊までの時間等の点で本件の実際の倒壊状況と同様であったとは推認できず、むしろ大いに異なるものとするのが自然であり、本件賃借人らの死傷の原因となった1階部分が完全に押しつぶされる形での倒壊には至らなかった可能性もあるから、本件賃借人らの死傷は、地震という不可抗力によるものとはいえず、本件建物自体の設置の瑕疵と想定外の揺れの地震とが競合してその原因となっているものと認められる。



## ③—5 考察1


<b>と<c>の判例は、建物の建設上の不備を取り上げ、震災に対して通常有すべき安全性を有していなかったことを指摘して、瑕疵ありとした。

 では、

耐震改修をしていない場合、ことに耐震診断をしたところ耐震改修が必要とされつつもそれを施していない場合に、震災に対して通常有すべき安全性を有していない(設置・保存の瑕疵がある)ものと裁判上認定されるか。

<a>の仙台地裁判例では、「築造された当時」を基準とし、また<c>の神戸地裁判例でも、「建築当時を基準にして」、物件が震災に対して通常有すべき安全性を有していなかったかどうかを判断している。

これによると、昭和56年6月以降の建築確認申請にかかる建物については、新耐震基準によるべきであるが、これに対して昭和56年6月より前の建築確認申請の建物については、旧耐震基準によればよく、同年施行の新耐震基準を満たさなくても、建築当時に通常有すべき安全性を備えて適法に建築された建物であるので、設置・保存の瑕疵はないのでは、と一応考えられる。

 しながら・・・  
次ページへ!!

※「特定建築物」とは、学校、老人ホーム、病院、劇場、映画館、集会場、ホテル、旅館、百貨店、マーケットなど販売業店舗、賃貸住宅（共同住宅に限る）、事務所、博物館、飲食店、銀行その他サービス業を営む店舗、工場等で、多くの場合3階以上且つ床面積合計1000㎡以上の建築物

## ③—5 考察2

近時の立法の傾向として、耐震診断、耐震改修が推奨され、一部診断は義務づけられている。

### ●平成7年制定の「建築物の耐震改修の促進に関する法律」(耐震改修促進法)

多数者が利用する一定規模の建築物(特定建築物)について、**耐震改修の努力義務**が課される。ただし、所定の報告などの不作為や虚偽報告、検査拒否等には罰則

### ●平成23年制定・平成24年4月施行の「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進する条例」

一定の道路の沿道建築物の所有者につき**耐震診断実施義務**、**実施報告義務**などが課されている。そして、実施報告義務や診断実施命令の不履行などについて罰則

以上からすると、こうした条例による耐震診断実施義務を負う場合や、耐震改修促進法の適用ある特定建築物の場合で、**耐震診断の結果耐震改修の必要ありと判定されているような建物**については、現在において震災に対し**通常有すべき安全性を有するかは、かなり疑問視され又は否定的に評価**されていることになる。

そうすると、(まだ判例がないので私見だが) その建物は、震災事故においては、設置・保存の「瑕疵」があるとして被害者・原告から主張され、裁判上もそうした主張が認められてしまうおそれは否定できない。 そうであれば、新耐震基準による耐震診断、その結果必要ならば**耐震改修の措置をとるのが望ましい**。

## ④ 賃貸人の債務不履行責任について

賃貸人はテナントに対して物件を使用収益させる義務を負う。その義務には、安全に使用収益させる義務も含まれよう。耐震改修を施していないことは、その建物が震災により損壊してテナントに財産や人命に被害を与えた場合、そうした義務の不履行となるか。

上記③と同様な問題となろう。

## ⑤ 耐震改修を施していないビルの売却や賃貸

通常、宅建業者により売買や賃貸の仲介がなされる。



耐震診断の有無、耐震診断の結果は、宅建業法による重要事項説明義務の対象となる。

[国交省のガイドライン] 宅建業者としては、「売主及び所有者に耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合及び管理業者にも問い合わせた上、存在しないことが確認された場合は、その照会をもって調査義務を果たしたことになる。」

ビル賃貸の場合などは(テナントの利用上耐震改修工事も大変となろうが)、耐震改修をしないときは、新たなテナントが現れにくくなるというリスクあり。