

家主と地主 4月号

Vol.67

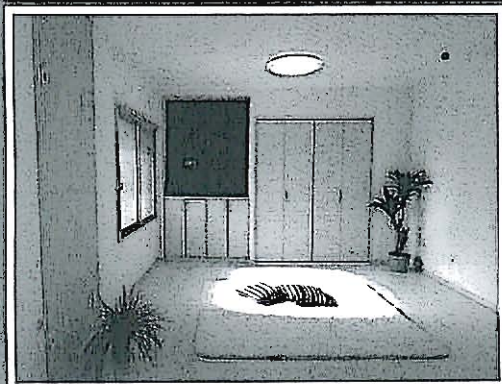
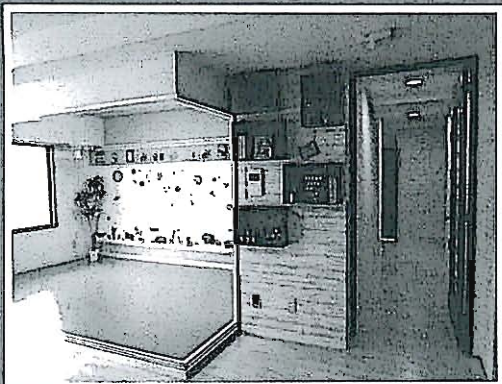
確定申告後に考えたい
財産を増やす相続対策
マイナス金利で変わる
家主の懐事情

確定申告後に考えたい

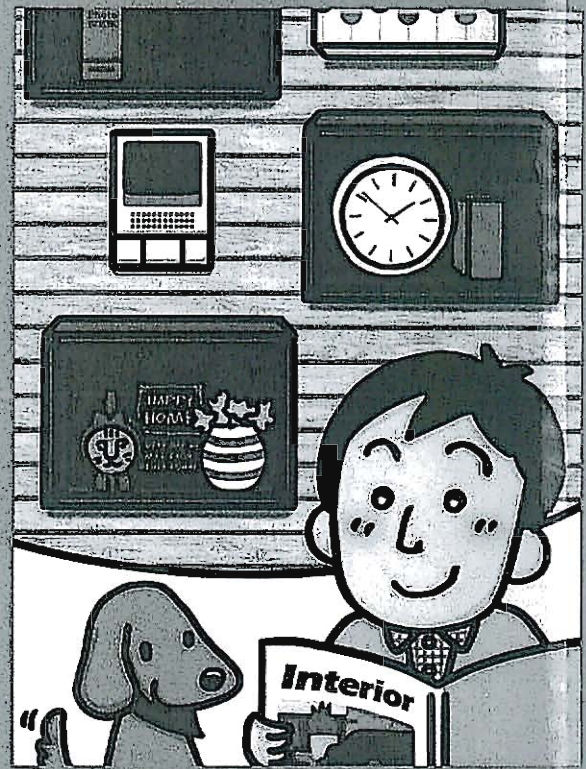
財産を増やす相続対策

マイナス金利で変わる

家主の懐事情



これは使える！差がつく リフォームアイデア50連発



業界トレンド最前線 今月のTOPICS

- ◆小田急線地下化に伴う線路跡地活用の第一弾賃貸住宅が完成し注目集める
- ◆ポータルサイト「HOME'S」が仕掛けるコンセプト賃貸リノベーション
- ◆ブルースタジオがプレハブ賃貸アパートを雑木林と共生する暮らしテーマに再生
- ◆健美家が2月の投資用不動産市場レポート発表アパート、マンションの価格、高値傾向続く

トークで解決 Q&A



賃貸ビルオーナーの管理責任についてビルオーナー二代目のQ社長と友人の弁護士A氏が対話しました。テナントからクレームを受けて困っているQ社長に、クールな知性派のA弁護士が親切解説!

深夜ビッキングで大騒動

Q社長 私は二代目オーナーとして賃貸ビルを経営していますが、最近あるテナントから盗難のクレームを受けました。クレームの内容というのが、「何者かが、夜間、ドアのビッキングにより侵入し室内にあった金品を盗んで逃走した。最近ビッキング被害も多発しているようなので、賃貸人は、テナントがビッキング被害に、より速いにくい鍵に交換するべきだったのに」交換をしなかったで、賃貸人の債務不履行として損害賠償を求めるといっています。でも、各貸し室はドアをダ

防犯から事故予防まで賃貸ビルオーナーの管理責任範囲は広い

ブルロックにしているし、契約書にも盗難等によるテナントの損害について賃貸人は免責されるとの条項があるし。テナントのクレームは通るものなのかしら？

A弁護士 一応ケースバイケースだけど、基本的に、賃貸人としてはテナントが盗難の被害に遭わないような社会通念上相応な措置を講じていることが必要だ。そうであれば、テナントの損害賠償請求も法的には理由のないものであり、貴社としてこれに依じる義務はないと思う。

Q社長 改めて確認するけど、「テナント側は、賃貸人は盗難などの被害防止策を講じるべき義務がある」と言いたいようだけど、そうした義務はない、ってことですか？

A弁護士 賃貸借契約における賃借人の義務は、賃借物件を使用収益させる義務やそれに必要な修繕義務などであり、テナントの所有財産を盗難など犯罪被害から保護することを内容とする管理義務は当然にはないと考えられる。防犯のため特に管理す

べき特約を結んでいた場合、あるいは使用収益させるのに信義則上付随して管理すべき義務ありとされる場合は別だけど、そうでない限り、基本的には賃貸人にそうした管理義務はないよ。

Q社長 何か参考になる裁判例とかはあるのかしら？

A弁護士 テナントが賃貸人にビッキング被害による損害賠償を請求した事例で東京地裁平成14年8月26日判決がある。これは、今言ったのと同じ理論を述べて、防犯のための特段の合意をしていないこと、契約書には、地震、火災、水害、盗難等によるテナントの被害について賃貸人は責任を負わないとの特約があること、それに賃貸人側でドアもダブルロックにして一応の防犯効果が期待できる措置がとられていることを理由として、既存の鍵を維持管理する以上に盗難被害を防止すべき賃貸人の管理義務はないものとしている。

それから、東京地裁平成13年12月21日判決。これは、ビルの換気口から巧みに侵入した盗難事件の事例で、賃貸人は、窃盗犯への防犯義

務までではないが、使用収益させる義務に付随して、賃貸物件の不具合に起因してテナントに損害を負わせることのないよう管理すべき義務はあるとした。その上でビルの換気口はモルタルで閉鎖され通常の第三者は容易に貸し室に侵入できない性状(性質と状態)のものなので、窃盗犯に対する防犯設備として社会通念上相当と認められる程度の性状を整えていたとして、管理義務の不履行はないとしているよ。

Q社長 じゃあ、わが社の場合も、責任は負わないということですか。うふ。安心したわ。それからこの機会に聞いておきたいんですけど、ビルオーナーの友人の話なんですけど、テナントに1階フロアを飲食店舗として貸していて、床が滑りやすくなっていったせいか客が転んでけがをしたとかで、テナントとともに損害賠償を求められているらしいんですけど、これはどうなるんですか？

A弁護士 店舗経営者であるテナントは、客に対しては契

約上の義務の不履行責任を負う義務がある他方で、所有者であるお友達は、そうした債務不履行の責任はない。

Q社長 じゃあ、友人は責任を負わなくていいんですね。いや、不法行為責任を問われる恐れはあるよ。店舗の床が濡れた状態が、主地の工作物である建物の床の安全性を欠くものとして瑕疵があったと認められれば、土地工作物責任(民法246条)も不法行為責任を負うことになる。

Q社長 えっ、そのうちの私の友達、ビンチなの？

A弁護士 土地工作物責任は、施設など土地工作物の安全性などの欠陥つまり瑕疵を立証できれば、まずは占有者の責任、そして占有者に過失がなければ所有者の無過失責任が追及される制度だ。お友達は、直接の占有者ではないが、賃貸人ということで間接の占有者でありかつ所有者なので、瑕疵ありということになると責任を問われる恐れ、大だね。

Q社長 ちょっと待ってください、そもそも、その欠陥とか、瑕疵とかいうやつですけども、店の床が滑りやすいということとは、瑕疵とかになるの？ 裁判所でそのよ

うに判断しているんですか？

A弁護士 瑕疵ありということ、ビルオーナーの責任が認められた判例を紹介しよう。東京地裁平成13年11月27日判決。これは、多数の店舗が入居している商業ビル内の食堂の通路が、油や米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た。

また、東京地裁平成9年2月13日判決も、建物所有者が経営する「ロッカールーム」への通路に、水がたまっており、利用客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た。なお、被害者にも落ち度ありとして4割の過失相殺が認められているよ。

Q社長 でも、瑕疵といつても、事故の当時濡れて滑りやすくなったというだけで

よ。建物の構造的な欠陥とまで言えるのかなあ。ちょっとしつくりこないなあ。

Q社長 あるいは、施設利用客の転倒事故について、施設の所有者に過失が認められれば、所有者は、一般の不法行為責任を負うことになる。土地工作物責任は、施設など土地工作物の瑕疵を立証できれば占有者の責任あるいは所有者の無過失責任を追及可能だが、施設経営者の過失を立証できれば、責任を追及できるんだ。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管理すべき義務を負うものとされており、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うことになる。

Q社長 「注意義務違反」ですか。ちなみにどんな裁判例があるんですか？

A弁護士 札幌地裁平成11年11月17日判決では、1階が商品の販売店舗、2階がレストランという商業ビルにおいて利用客が外階段の氷に足を滑らせて転倒負傷した事例で、ビルの所有者は多数の顧客の出入りが予想される

から、顧客のために安全性を確保するよう管理して施設を提供する注意義務があるとして、所有者に注意義務違反の不法行為責任を認めている。利用者の落ち度による過失相殺も5割程度認められているけど。

ちなみに、大阪高裁平成13年7月31日判決は、コンビニの床が水拭き掃除により濡れて滑りやすくなっていて、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不法行為責任を認めた。さらにコンビニの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る。

Q社長 いつもながら、大変参考になりました。



新沼総合法律事務所
(東京都中央区)
児玉 謙 弁護士

Profile
 東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。新沼総合法律事務所パートナー。主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務、著作権・知的財産の法務など。