
■□■ 宅地建物取引士 ■□■

■□■ 不法行為 ■□■

(質問) 賃借人の不手際で建物が倒壊して通行人が負傷したら？

(回答) オーナーも責任を負う場合があります

(記事内容)

【建物が倒壊して通行人が負傷したら？】

当然ですが、建物が損害賠償責任を負うわけには行かないので、その建物について責任を有する立場の人が被害者に対して責任を負うことになります。

民法はそのための規定を置いています。それを工作物責任と呼びます。

工作物責任とは、建物などの土地の工作物の設置または保存に瑕疵があって他人に損害を被らせてしまった場合の責任をいいます。

たとえば、ビルの側面のタイルが老朽化してはがれ落ちてしまって、歩行者に損害を与えてしまったような場合です。

【なんで所有者や占有者は重い責任を負うの？】

この点については学説上の対立がありますが、通説は、一種の危険責任と解釈しています。すなわち、他人に対して特に危険を及ぼす可能性の大きい物を占有ないし所有する者が、その損害について特別の責任を負うことは、社会共同生活の理想に適することであり、現代の損害賠償制度の理論は、まさにこのことを要請するものとしします。

【購入した建物に欠陥がある場合に損害賠償請求できるの？】

契約不適合である場合に、買主の追完請求権や代金減額請求権を行使できる場合であっても、債務不履行責任としての損害賠償請求ができます。

ただ、債務不履行の一般規定に従うので、売主に帰責事由がない場合には損害賠償請求は認められず、また損害賠償の範囲については履行利益にも及びます。

【購入した建物に欠陥がある場合は契約解除できるの？】

契約不適合である場合に、買主の追完請求権や代金減額請求権を行使できる場合であっても、債務不履行責任としての契約解除ができます。

こちらも債務不履行の一般規定に従うので、売主に帰責事由は不要ですが、解除する前に追完について催告が必要です（履行不能等の場合は不要）。

また、債務不履行がその契約及び取引上の社会通念に照らして軽微であるときは解除できません。

【土地の工作物とは建物だけをいうの？】

土地に接着して人工的作業を加えたことで出来上がった物をいいます。たとえば、建物、自動販売機、プール、踏切などです。したがって、建物に限定されません。

【建物が古くなったことで瑕疵が生じた場合も責任を負うの？】

工作物の建造またはその後の修理などに不完全な点があることをいいます。

その種の工作物として通常備えているべき安全性が欠けていれば、瑕疵があると判断され、建造し、または維持する者の過失の有無を問いません。

【工作物責任が認められるとどうなるの？】

工作物の設置または保存に瑕疵があり、これによって他人に損害が発生した場合、工作物の占有者（工作物を事実上支配する者）が賠償責任を負います。

そして、占有者が損害の発生防止に必要な注意をしていたことを立証すると、占有者は免責され、所有者が責任を負います。

占有者と異なり、所有者は自らの無過失を立証したとしても免責されません。

【建築時の不手際で事故が起きていた場合は？】

損害の原因について責任ある者がいる場合には、賠償を行った占有者または所有者は、その者に対して求償権を行使することができます。

工作物を不完全に建造した請負人や不完全に保存した前所有者などが典型例です。

【不法行為による損害賠償請求権にも時効があるの？】

不法行為による損害賠償請求権は、被害者またはその法定代理人が損害および加害者を知った時から3年間（人の生命または身体を害する不法行為の場合は5年間）行使しないと、時効によって消滅します。

また、不法行為の時から 20 年を経過したときも消滅します。

なお、不法行為による損害賠償義務は不法行為のときから遅滞となるので、その分の遅延利息も請求できます。

【損害を知った時とは？】

被害者が損害を知った時とは、被害者が損害の発生を現実に認識した時をいうとするのが判例です。なお、不法占拠のような継続的不法行為の場合には、その行為により日々発生する損害につき被害者がその各々を知った時から別個に消滅時効が進行します。

(過去問題にチャレンジ！)

【問 題】A が 1 人で居住する甲建物の保存に瑕疵があったため、令和 3 年 7 月 1 日に甲建物の壁が崩れて通行人 B がケガをした場合（以下この問において「本件事故」をいう。）における次の記述のうち、民法の規定によれば、誤っているものはどれか。（2021 年度問 8）

- 1 A が甲建物を C から賃借している場合、A は甲建物の保存の瑕疵による損害の発生の防止に必要な注意をしなかったとしても、B に対して不法行為責任を負わない。
- 2 A が甲建物を所有している場合、A は甲建物の保存の瑕疵による損害の発生の防止に必要な注意をしたとしても、B に対して不法行為責任を負う。
- 3 本件事故について、A の B に対する不法行為責任が成立する場合、B の A に対する損害賠償請求権は、B または B の法定代理人が損害又は加害者を知らないときでも、本件事故の時から 20 年間行使しないときには時効により消滅する。
- 4 本件事故について、A の B に対する不法行為責任が成立する場合、B の A に対する損害賠償請求権は、B 又は B の法定代理人が損害及び加害者を知った時から 5 年間行使しないときには時効により消滅する。

正解：1

1× 土地の工作物の設置または保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負います。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、占有者ではなく所有者がその損害を賠償しなければなりません（民法 576 条）。本問の A は工作物の占有者にあたります。したがって、甲建物の保存の瑕疵による損害の発生防止に必要な注意をしなかった A は、B に対して不法行為責任を負います。

2○ 土地の工作物の設置または保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負います。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、占有者ではなく所有者がその損害を賠償しなければなりません（民法 576 条）。この所有者の責任は無過失責任となります。本問の A は占有者でもあり所有者でもあります。したがって、A は、占有者としての立場では必要な注意をしたので B に対して不法行為責任を負いませんが、所有者としての立場ではその責任を負います。

3○ 不法行為の損害賠償の請求権は、被害者またはその法定代理人が損害および加害者を知ったときから 3 年が経過（人の生命または身体を害する場合は 5 年）、または、不法行為の時から 20 年が経過した場合に時効によって消滅します（民法 724 条・724 条の 2）。したがって、B または B の法定代理人が損害または加害者を知らないときでも、本件事故の時から 20 年間行使しないときには時効により消滅します。

4○ 不法行為の損害賠償の請求権は、被害者またはその法定代理人が損害および加害者を知ったときから 3 年が経過（人の生命または身体を害する場合は 5 年）、または、不法行為の時から 20 年が経過した場合に時効によって消滅します（民法 724 条・724 条の 2）。本問の場合、通行人 B がケガをしているので、人の生命または身体を害する場合にあたります。したがって、B の A に対する損害賠償請求権は、B または B の法定代理人が損害及び加害者を知った時から 5 年で時効により消滅します。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

