
■□■ 貸不動産経営管理士 ■□■

■□■ 工作物責任 ■□■

(質問) 建物が倒壊して通行人に怪我、オーナーが責任を負う場合も？

(回答) 工作物責任を負う場合があります

(記事内容)

【賃貸物件が倒壊して通行人が怪我をしたら？】

工作物責任が発生する場合があります。

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（欠陥のこと）が

あって他人に損害をこうむ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。

【工作物責任は建物の欠陥だけ？】

工作物とは、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。建物に限定されていません。

【建築した業者に過失がなくても責任が発生するの？】

工作物責任が発生する工作物の瑕疵とは、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。

【高層マンションによるビル風も瑕疵になるの？】

工作物責任については多くの裁判例があります。高層マンションによるビル風について争われた事案もあります（最判昭和 59 年 12 月 21 日）。

同事案は、新築予定の高層マンションに隣接する家屋の所有者が、将来いわゆるビル

風により自己所有の家屋に被害を生ずるおそれがあるとして、これを予防するための工事を施したので、工事費用をオーナーに請求したものです。最高裁は「右工事を施さざるをえない特段の事情のない限り、右工事のために費用を出捐したことをもって、右ビルの設置又は保存の瑕疵によって損害を生じたものということとはできない」として原審を破棄して事件を差し戻しています。

ただ、「マンションの建築によってビル風が発生したとしても、それによって他人に一般社会生活上受忍すべき程度を超えるような被害を及ぼさない限り、当該マンションの設置又は保存に瑕疵があるとはいえない」とも判示しているので、一般社会生活上受忍すべき程度を超える程度であれば、工作物責任が発生するものとしている点に注意を要します。

【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。

なお、大地震が原因で損害が発生したように、瑕疵が原因となっていない場合にまで所有者が責任を負うという意味ではありません。

【原因を作った者が別にいたら？】

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。

過去問にチャレンジ

【問題】 土地工作物責任に関する次の記述のうち、適切なものの組み合わせはどれか。(2021 年度問 8)

ア 建物の設置又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、一次的には所有者が土地工作責任を負い、所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、

占有者が土地工作物責任を負う。

イ 建物の管理を行う賃貸住宅管理業者は建物の安全確保について事実上の支配をなしている場合、占有者として土地工作物責任を負うことがある。

ウ 建物の建築基準法違反があることによって他人に損害を生じたときは、建設業者が損害賠償責任を負うのであって、建物の所有者及び占有者は土地工作物責任を負わない。

エ 設置の瑕疵とは、設置当初から欠陥がある場合をいい、保存の瑕疵とは、設置当初は欠陥がなかったが、設置後の維持管理の過程において欠陥が生じた場合をいう。

1.ア、ウ 2.イ、ウ 3.イ、エ 4.ア、エ

正解：3

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

