

最近の裁判例から (18) – 建物所有者の管理責任 –

壁面タイル落下の危険性を放置した建物所有者に、営業ができなかった隣地駐車場の損害について賠償責任を認めた事例

(東京地判 平31・3・25 ウエストロー・ジャパン) 中戸 康文

コインパーキング事業者が、その隣地建物所有者に対し、建物の壁面タイル落下の危険性により駐車場営業ができなかったとして、工作物責任に基づく損害賠償を求めた事案において、駐車場利用者の危険の現実化が認められる事業者が閉鎖した部分の逸失利益一千万円余が認められた事例（東京地裁 平成31年3月25日判決 ウエストロー・ジャパン）

1 事案の概要

平成19年5月、Y（被告・法人）は、本件建物（昭和60年1月新築、地上9階建）を競売にて取得し、ホテル事業を営んでいた。

本件建物は、平成27年4月に実施された建築基準法12条に基づく定期調査報告において、本件建物の全面について、壁面タイルの剥落が認められ、要是正の指摘を受けたが、Yは是正を行わなかった。

平成28年5月、本件建物の壁面からタイルが剥落し、消防署が出動する事故が発生した。

平成29年4月14日頃、壁面から剥落したタイルが、本件建物の隣地の本件駐車場内に落下したことから、本件駐車場でコインパーク事業を営んでいるX（原告・法人）は、同年4月17日から同年7月17日まで本件駐車場の全16車室を閉鎖し、同月18日以降については、本件建物に隣接する10車室は閉鎖を続け、隣接しない6車室については営業を再開した。

XはYに対し、平成29年4月以降繰り返し早期に本件建物の修繕工事を行うよう求めたが、Yは平成30年6月に本件建物の一部にネ

ットを張ったものの、本件建物の壁面修繕工事は行わなかった。

平成29年9月、本件建物から剥落したタイルが本件駐車場内に落下した。

また、平成30年4月にもタイルの剥落事故が発生し、消防署が出動して浮いているタイルが消防署により叩き割られた。しかし、同年9月にもタイルの落下事故が発生した。

Xは、本件建物の瑕疵により、駐車場営業ができなくなったとして、Yに対し、工作物責任又は不法行為に基づき、本件駐車場の閉鎖による逸失利益1千万円余、弁護士費用100万円の支払いを求める訴訟を提起した。

Yは、平成28年5月の消防署の出動により建物のタイルの状況が確認されたことから、タイルの落下危険性は乏しいものになった、また、平成30年4月の消防署出動により、浮いているタイルは叩き割られ、平成30年6月には落下の可能性がある部分についてネットを張ったことから、本件駐車場にタイルが落下する危険はないと主張した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のとおり判示し、Xの請求を一部認容した。

(民法717条の瑕疵の有無について)

建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵とは、通行人等の生命、身体又は財産を危険にさらすような瑕疵をいい、現実的な危険をもたらしめている場合に限らず、これを放置するといずれは通行人等の生命、身体又は財産

に対する危険が現実化することになる場合には、当該瑕疵は、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵に該当し、外壁が落下して通行人の上に落下したりするなどして人身被害につながる危険があるときにも同瑕疵に当たるものと解される（最一判 平23・7・21 集民237号293頁）。

民法717条1項にいう土地の工作物の設置又は管理の瑕疵とは、工作物が通常有すべき安全性を欠いている状態をいうところ、建物としての基本的な安全性を損なう瑕疵がある場合には、工作物が通常有すべき安全性を欠いている状態に当たるといべきである。

本件建物においては、平成27年の定期調査報告時点で複数の壁面にタイルの剥落が認められ、平成29年4月以降、複数回にわたって、壁面タイルの剥落が続いており、本件駐車場に面した本件建物のネットが張られていない部分についても、タイル等の剥落があるのみならず、ひび割れや劣化が認められる。

そうすると、本件建物の壁面の状態を放置した場合、タイル等の剥落により、いずれは本件駐車場の利用者や通行人等の生命、身体又は財産に対する危険が現実化するものと認められるから、本件建物には民法717条1項にいう設置又は管理の瑕疵があると認められる。

Yは、平成28年5月、平成30年4月の消防署出動によって、安全確認が行われタイルが落下する危険がなくなったなどと主張するが、消防署が本件建物全体のタイルの安全性を確認したとする証拠はなく、その後も本件建物の壁面からタイルの剥落が続いているのであるから、その主張は認められない。

また、本件建物にネットを張ったとも主張するが、タイル等の落下状況によってはネットのつなぎ目の隙間から、本件駐車場に落下し、利用者等の危険が現実化することになる

と認められるから、ネットが張られたことをもって、Yの主張を認めることはできない。（Xの損害について）

Xにおいて、本件建物に近接する10車室を閉鎖したことは、必要かつ相当な措置であったといえる。他方、本件建物から10mの範囲内にない6車室については、利用者等の危険の現実化が認められないことから、閉鎖が必要かつ相当な措置であったとはいえない。

以上により、Xの請求は、本件駐車場の平均売上（1車室当たり1437円/日）を前提とした平成29年4月17日から本判決確定日までの10車室分の逸失利益1千万円余、並びに弁護士費用100万円余の限度で理由があるからその限度で認容する。

3 まとめ

Xの駐車場利用者にタイル剥落による被害がなかったことは、幸いであった。もし、Xの速やかな駐車場閉鎖が行われず、駐車場利用者に人的損害が発生していれば、Yは、被害者に対して、建物の工作物責任（無過失責任）による損害賠償（民事責任）を負うのみならず、その被害発生について、予見可能性・結果回避可能性があったと考えられることから、業務上過失傷害罪（刑事責任）をも問われるところであったと思われる。

建物所有者の責任として、人的被害の発生の回避は最優先事項であり、本来であれば、Yは、Xに危険回避のための駐車場閉鎖を要請し、その後速やかに剥落事故が起きないよう建物の修補等の対応を行うべきであって、それがまた、Yの損害拡大（被害者発生・賠償責任）の回避、対応費用の最小化になるところであったといえよう。

（調査研究部上席主任研究員）