

危険な空き家等を放置して、第三者に危害を加えた場合、所有者に対して下記のような賠償責任等が発生する可能性があります

通行人や隣家に危害を加えた場合の賠償責任（民法717条）

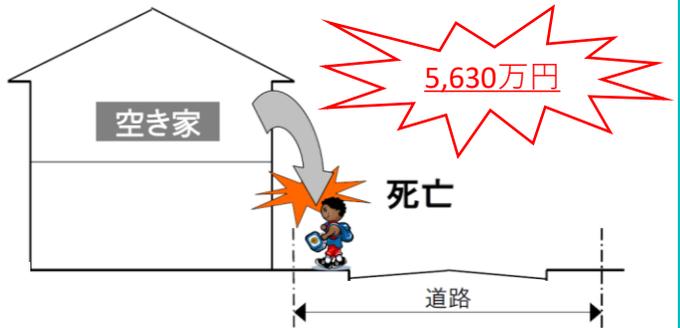
民法717条では、「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があることによって他人に損害を生じたときは、その工作物の占有者は、被害者に対してその損害を賠償する責任を負う。」と規定されております。

つまり、倒壊の恐れがある建築物等を放置して、通行人に怪我をさせたら賠償責任を負う可能性があることを示しており、現に下記のような賠償額の試算結果があります。

■外壁材等の落下による死亡事故(想定)

【試算の前提とした被害モデル】

損害区分		損害額(万円)
人身損害	死亡逸失利益	3,400
	慰謝料	2,100
	葬儀費用	130
	合計	5,630



●死亡:11歳の男児(小学校6年生)

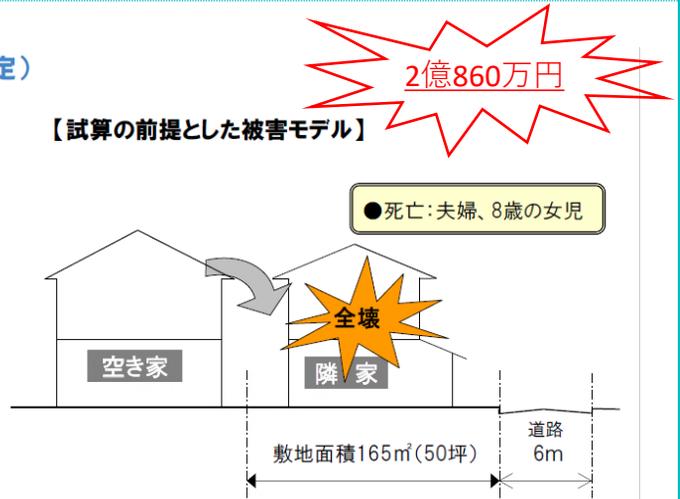
【試算方法】

・「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)」(財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算

■倒壊による隣接家屋の全壊・死亡事故(想定)

【試算の前提とした被害モデル】

損害区分		損害額(万円)
物件損害等	住宅	900
	家財	280
	倒壊家屋の解体・処分	320
	小計①	1,500
人身損害	死亡逸失利益	11,740
	慰謝料	7,100
	葬儀費用	520
	小計②	19,360
	合計①+②	20,860



●死亡:夫婦、8歳の女児

【試算方法】

・物件損害は、国税庁の指示文書「東日本大震災に係る雑損控除の適用における(損出額の合理的な計算方法について)」(平成23年4月27日)や環境省の「廃棄物処理費の算定基準、倒壊家屋等の解体工事費の算定基準」(平成23年8月19日)、「建設施工単価(H24年1月)」(一財)経済調査会)等に基づき、独自に試算

・人身損害は、「交通事故損害算定基準—実務運用と解説—(平成24年2月23日改訂)」(財)日弁連交通事故相談センター)等に基づき、独自に試算

○所在地	:東京都(郊外)
○敷地面積	:165㎡(50坪)
○延べ床面積	:83㎡(25坪)
○建築時期	:平成4年(築後20年)
○居住世帯	:世帯主:40歳、年収600万円 妻:36歳主婦 子供:8歳の女児(小学3年生)

出典:公益財団法人日本住宅総合センター

建物所有者だけでなく、土地所有者にも責任が及び可能性があります。

土地所有者の賠償責任（民法717条及び719条）

民法717条では、「土地の工作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、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う。」とされており、また、民法719条では「数人が共同の不法行為によって他人に損害を加えたときは、各自が連帯してその損害を賠償する責任を負う。共同行為者のうちいずれの者がその損害を加えたかを知ることができないときも、同様とする。」と規定されています。

つまり、建物が借地上に建っている場合、土地所有者は「建物の使用に影響しない」として無関心になりがちですが、建物が第三者に被害を与える可能性があるときは、土地所有者としての介入・注意喚起義務が発生する可能性があります。

土地所有者としてもこれらの法的リスクを認識していただき、建物所有者(管理者)に対し、適切な管理等を促すようお願いいたします。

