

Contents *2016年7月7日の報道について

「民泊サービスのあり方」について② *リーシング速報 *コラム

今年7月7日、物件所有者にとつてものごくヒヤツとする報道がありました。大阪市浪速区敷津にある鉄筋9階建てビルで6階部分の外壁から剥がれ落ちたタイルが、下にいた女性に当たり、後頭部に軽傷を負ったという事故が発生。物件を所有する上でこうした事故へのリスク管理は不可欠です。そんな事故予防の必要性についてお伝えします。



2016年7月7日事故

●まず誰の責任になるの？

まず建物や建物設備の欠陥により事故が発生した場合、誰にどんな責任が生じるか？

民法には「工作物責任」という責任があります。土地の上の工作物である建物に瑕疵があつて第三者が損害を受けた場合、まず、その建物を使用しているテナントである占有者が責任を負います。しかしそのテナントがそうした事故の発生を防ぐに十分な対応をしていることを証明できる場

合、その責任は所有者が負う必要がありこの責任は「無過失責任」となります。

「無過失責任」とは、たとえ所有者が事故が発生しないよう十分な注意対応をしていただいても、損害が発生した責任は免れられないという重いものです。

これがかつ欠陥があるのがあきらかであるにもかかわらず放置し事故が起こった場合など、その程度がひどい時には「業務上過失致死傷」などの刑事責任を問われることもあります。

損害保険の存在

こうした万一の事故に対しては、損害保険の加入が有効に働いてくれることがあります。特に「施設賠償責任保険」は、建物の管理不備により発生した死亡事故やケガ、他人物を破損などした場合、所有者が損害賠償責任を負担することになる時に補償される保険なので、当社でも火災保険にセットして加入することを強く勧めています。

しかし保険には限界があります。「保険があるから大丈夫」と外壁の損傷を放置し、損害賠償責任が発生した場合、保険は金銭的な手助けにはなりませんが、無過失責任を補償してくれるわけではありません。それが刑事責任にまで及ぶ場合には保険で補償する領域を超えます

外壁等が落下する原因

建物は経年で劣化していきまますから、保全維持管理が必要です。これをせずに劣化を放置し死亡事故などを発生させた場合の責任は、無過失責任はもちろん、刑事責任の発生があり得ると強く認識をしておく必要があります。

地震や台風などの強風での外壁落下と