

# 法律相談事例 詳細解説

講師：弁護士 武市吉生

毎月実施している電話による会員限定の法律相談の中から共通の問題をピックアップし、注意点や対応などを武市吉生先生に詳しく解説してもらいます。

## 事例

# 建物倒壊で借主が死亡した場合の 貸主・仲介業者の損害賠償義務

Aは、その所有する甲建物の1階の一部屋(以下「本件部屋」といいます)を、宅建業者Bの仲介で、Cに賃貸しました(以下「本件契約」といいます)。本件契約から約1年後、甲建物が所在する地域で大震災が起き(以下「本件震災」といいます)、甲建物の1階が倒壊して1階部分が完全に押しつぶされ、本件震災発生時に本件部屋にいたCが死亡してしまいました(ただし、同じ1階でも他の部屋の方で負傷のみで済んだ方もいました)。

なお、甲建物は、甲建物建築

当時の耐震基準を満たしておらず、また、その他、施工上の不備もありました。しかし、本件震災は現在の耐震基準をも上回る揺れの地震であり、仮に甲建物が建築当時の設計震度による最低限の耐震性を有していたとしても、甲建物は本件震災により倒壊していたと思われま

うか。

### 所有者Aの責任について

#### 工作物責任

甲建物は、建築当時の耐震基準すら満たしていなかったことから、建築当時を基準に考えても、建物が通常有すべき安全性を有しておらず、また、施工上の不備もあったとのことであることから、甲建物には「設置の瑕疵」があったといえます。

したがって、甲建物の所有者であるAは、工作物責任(民法717条1項)に基づき、Dに対し、C死亡についての損害を賠償する必要がある(なお、この場合に所有者が負う責任は無過失責任

### 予想されるAの反論

しかし、本件震災は現在の耐震基準をも上回る揺れの地震であり、仮に甲建物が建築当時の設計震度による最低限の耐震性を有していたとしても、本件建物は本件震災により倒壊していたと思われるので、Cの死亡は、甲建物の設置の瑕疵に基づくものではなく、大震災という不可抗力に基づくものであるから、Aは法的責任を負わないとの反論も予想されます。

しかし、甲建物は結局は本件震災により倒壊する運命にあったとしても、仮に建築当時の基準により、通常有すべき安全性を備えていたとすれば、その倒壊の状況は、壁