

建築物における事故と民事責任

小澤英明

西村あさひ法律事務所パートナー弁護士（不動産・環境法）

ここでは建築物で事故が起きた場合に誰がどういう責任を負うのかを説明する。建築物の安全性を確保するものは、建築基準法や消防法等の規制法だけではなく、事故が起きた場合の被害者に対する法的責任を負うことでも担保されており、さらには安全性と経済的価値の市場原理によることを説明する。裁判所が法的責任を判断する場合には、建築物の瑕疵の有無を検討するものであり、瑕疵があるか否かは、当該建築物が通常有する安全性を有するか否かで判断されており、諏訪大社下社秋宮の神楽殿事故で瑕疵が認められなかった事例の裁判所の論理を紹介する。また、「その他条例」を適用することで建築基準法の適用がなくなっても安全性を無視していいということではないが、建築物の種類ごとに期待される安全性の度合いも変わること、建築基準法のようにハードだけの基準で考えるべきではなくソフト対応も考慮すべきこと、当該建築物の置かれている個別の状況に応じた安全性の確保が重要であることを指摘する。さらには、「その他条例」の運用に誤りがあった場合の関係者の責任についてもふれる。

1 建築物における事故と民事責任

(1) 建築物の安全性を確保するもの

建築物の安全性が建築基準法や消防法等の取締法規だけで確保されていると考えることは大きな間違いである。このことは、次のことを考えればわかる。すなわち、建築物の安全性に問題があつて事故が起きた場合、当該建築物に関わる関係者は、場合によっては、刑事責任や民事責任を負う可能性がある。そのリスクを回避する目的で、建築物の安全性の確保がはかられる。また、建築物の安全性は、建築物の売却や賃貸時の経済的価値に大きな影響がある。したがって、その価値を維持し向上させようとする意欲が安全性の確保に資することがある。このように、建築物の安全性は、建築基準法をはじめとする種々の行政法規により規制がなされることだけでなく、事故が発生した場合に一定の者が民事責任や刑事責任を負うことで、また、市場において安全性に劣る建築物は低く評価される等があいまって確保されている。したがって、建築基準法に安全性の確保

のすべてを委ねることはありえないし、実際、委ねられてもいない。以下においては、建築物において事故が発生した場合に、裁判所が誰にいかなる民事責任を認めることになるかを整理する。典型的な事故である火災と地震を検討する。また、不特定多数の利用者がいるホテルの事故と個人的な利用にとどまる個人住宅を検討する。なお、事故が刑事責任に及ぶ場合もあるが、民事責任も負わない関係者が刑事責任を負うことは考えにくいので、ここでは民事責任に限定して整理する。

(2) ホテル事故の場合

a. 火災の場合

ホテル内のタバコの不始末が原因で火災が発生し、多数の死者が発生した場合のホテル会社及びホテル所有者の責任を考える。ホテル会社はホテル所有者からホテルの賃貸を受けているという前提を置く。

ホテル会社はホテル宿泊客に対しては宿泊契約上の責任を負うが、建物の設置保存に瑕疵があれば、直接の契約関係にはないホテル来客者に対しても建物占有者として民法上の土地工作物責任を負う（何をもちて建物の設置保存の瑕疵があると見られるかについては後述する。）。ただし、建物の設置保存に瑕疵があるが、ホテル会社が事故の予防に必要な注意を尽くしている場合は、ホテル会社は土地工作物責任を負わず、ホテル所有者が土地工作物責任を負う。

b. 地震の場合

地震の場合も火災の場合と同様であるが、地震による全壊・半壊が不可抗力であれば、因果関係が否定されるため、ホテル会社は宿泊者に対し契約責任を負わないし、ホテル会社もホテル所有者も土地工作物責任も負わない。何をもちて不可抗力と解するかが問題となるが、守るべき基準を守っていても事故が発生していれば不可抗力による事故と考えてよい。

(3) 住宅の場合

a. 火災の場合

油の不始末が原因で火災が発生し、当該住宅の他隣接する住宅にも延焼した場合を考える。当該建物は借家であるという前提を置く。

借家人は、賃貸人に対し賃貸借契約による法的責任を負う。ただし、失火責任法があるので、重大な過失がない限り不法

行為責任を負わない。そのため、契約関係にない隣人の損害（例えば隣接住宅の延焼）には通常は責任を負わない（占有者である借家人に土地工作物責任を負わせることができる場合は別である）。

建物の設置保存に瑕疵があり、延焼した場合は、建物所有者が隣接住宅における被害者に土地工作物責任を負う。たとえば、建築当初から建築基準法に違反し境界線ぎりぎりまで建物を建てていたため延焼が生じたといった場合はこれにあたる。

b. 地震の場合

地震が不可抗力であれば、因果関係が否定されるため、建物が地震により倒壊し借家人家族が圧死しても賃貸人は法的責任を負わない。不可抗力の判断はホテルの場合と同様である。

2 建物の瑕疵の判断

(1) 建築基準法の基準と瑕疵との関係

建築基準法は取締法規であり、行政法規の一種である。したがって、建築基準法違反は同法のもとで罰則の適用もあるが、建築基準法違反が当然に民事責任を根拠づけることにはならないし、建築基準法違反がなくとも建物の設置保存に瑕疵があるとして土地工作物責任という民事責任が発生することはあり得る。しかし、建築基準法は、土地工作物責任を考える場合の「瑕疵」の有無を判断するにあたって大きな意味があり、建築基準法が建築物に何を求めているのかは「瑕疵」の範囲を確定するにあたり大きな意味をもつ。これは、「その他条例」を適用して建築基準法を適用除外にし、建築基準法が適用されない場合も同様であるが、この場合はさまざまなケースがあり、特に古い建築物の場合は、現行基準と大きな乖離があるので、何をもって「瑕疵」の判断を行うのが難しい問題となる。

(2) 土地工作物責任における「瑕疵」の判断

土地工作物責任を生じさせる「瑕疵」とは何かであるが、これについては、道路や河川等の公物の瑕疵の判断も含めて、判例が積み上げてきた判断基準が参考になる。一般的に、建物を含む工作物の瑕疵の有無の判断は、かかる工作物が通常有すべき安全性を欠いているかどうかで判断され、その判断は、当該工作物の構造、用法、場所的環境及び利用状況等諸般の事情を総合的に考慮して個別具体的に判断すべきとするのが確定した判例である（最高裁昭和45年8月20日判決、同昭和53年7月4日判決）。

天災である地震の場合も、天災であるから当然に不可抗力で免責であるという判断にはならない。地震の場合のリーディングケースである、地震によって倒壊したブロック塀の下敷きになって死亡した事例でブロック塀の所有者の工作物責任が否定された裁判例（仙台地裁昭和56年5月8日判決）では、地震に対しても通常有すべき安全性を欠いているかどうかの問題になるとした。その判断枠組みは次のとおりである。すなわち、瑕

疵があるか否かの判断にあたっては、当該ブロック塀が通常発生することが予想される地震動に耐えうる安全性を有していたかを判断すべきだが、地震が地上の建築物に対して及ぼす影響は、地震そのものの規模に加えて当該建築物の建てられている地盤、地質の状況及び当該建築物の構造、施工方法、管理状況等によって異なってくるものであるから、このような諸事情を考慮し、当該ブロック塀がその製造された当時通常発生することが予想された地震動に耐えうる安全性を有していたかを判断し、これらの点について安全性が欠如しあるいは安全性の維持について十分な管理を尽くさなかった場合に瑕疵があると判断した。ブロック塀の製造された当時の安全性を検討し、その後の安全性の維持を問題にしているところは、既存不適格建築物の安全性について建築基準法が求めている判断枠組みと類似している。すなわち、この裁判例は、ブロック塀が建造時の基準に合致しているか否かとその後に安全性の維持を行っているか否かで、土地工作物の設置保存の瑕疵を判断しているわけではなく、事故時の基準に合致しているか否かで判断しているわけではないのである。

(3) 歴史的建造物における「瑕疵」の判断

歴史的建造物における瑕疵の有無が判断された裁判例として、東京地裁平成15年1月23日判決（判例秘書判例番号L05830197）がある。これは、諏訪大社下社秋宮にある神楽殿に設置された拝殿の階段からの転落事故について、諏訪大社の当該神楽殿の設置及び保存の瑕疵を認めなかった事案である。原告が拝殿の階段で賽銭を投げ入れようとして足を踏み外し転落した際に、その弾みで階段付近に立っていた訴外Aも階段を頭から滑り落ちるように転落して石畳に後頭部を強打し、脳挫傷及び急性硬膜下血腫の障害を負い、感覚性失語、了解障害、錯語、失読及び失書の後遺障害が残った事案である。訴外Aと原告とでは、1800万円を原告が訴外Aに支払うことで和解が成立したが、原告は、その6割は、諏訪神社の工作物責任によるものとして、諏訪神社を被告として、その損害賠償を請求したものの、請求を棄却された。原告は、建築基準法は、実質的な安全性の最低限を規定したものと解されるから、当該階段の安全性を判断するにも参考にされるべきとし、その安全性を当該階段は欠いていたと主張した。すなわち、建築基準法の基準に従うと、蹴上げの寸法は18cm以下、踏面の寸法は26cm以上でなければならず、そうなると階段の角度は34.7度となるが、当該階段は、踏面が24ないし28cmであり、蹴上げが19ないし28cmで、勾配は46度と急角度であったとことを瑕疵と主張したものである。裁判所は、「確かに、建築基準法及び同法施行令（以下「建築基準法等」という）は、国民の生命、健康等の保護を目的として建築物の構造等に関する最低の基準を規定したものであるから、建築基準法等の定める基準は建築物一般につき提示されている安全性の目安として斟酌されるべきものであり、工作物責任の成否を判断する上で重要な考慮要素となると考えられる。しかし、重要文化財として

指定された建築物については建築基準法等の適用が除外されているのであるから、重要文化財の指定を受けた建築物の本来有すべき安全性を判断するに当たっては、建築基準法等の定める基準を一つの考慮要素とすることは当然としても、個々の建築物の歴史的・文化的・社会的価値、建築物の構造、利用目的、通常想定される利用形態等を総合的に考慮して、それぞれの建築物について本来有すべき安全性を判断する必要がある。」とした。そのうえで、踏面の6段の内3段は基準以内であり、他の3段も2cm以内の不足にすぎないこと、7段の蹴上げも2段は10cmほど基準超過だが、5段は1ないし5cm程度の基準超過に留まっていること等を指摘して、「本件神楽殿が文化的宗教的施設として参拝者の参拝・鑑賞に供せられるものであって、本件階段は、参拝者によって参拝・鑑賞という目的に沿った通常の形態で利用され、本件神楽殿及び本件拝殿についても、参拝者によって通常の参拝・鑑賞が行われることが想定されていることを併せ考慮すると、「本件階段が全体として安全性を欠く状況にあったとは解し難いというべきである。」と判示した。

この判決から、裁判所は、建築基準法を参考にはするが、特に歴史的建造物にあっては、その歴史的・文化的・社会的価値を考慮に入れて、通常の利用形態に照らして安全性に欠けるところがないかを、総合的に判断していることがわかるのであって、このような判決の考え方は、建築基準法3条1項3号の「その他条例」により建築基準法の適用が除外された建築物についても同様に妥当すると考えることができる。

3 「その他条例」運用の際の安全性確保

建築基準法3条1項により建築基準法が適用されない歴史的建造物において事故が起きた場合、建築物の瑕疵の有無について裁判所が採用する判断枠組みは以上のとおりである。このような判例から、一般論として、「その他条例」の運用にあたって、建築基準法の現行基準は参考にすべきものの、これにとらわれる必要がないということについては異論はないだろう。しかしながら、地方公共団体は、国民の安全を確保する責務があるから、「その他条例」の運用において慎重になることは理解できる。しかし、その慎重さは、合理的なものでなければならない。責任回避のために不合理に指定に臆病になることは同法3条1項3号を空文化させることになり、許されないであろう。以下においては、3条1項3号の指定を行うにあたって、当該建築物が瑕疵ある建築物と評価されることがないように、安全について考慮すべき合理的な判断枠組みを提示してみたい。

(1) 建物ごとに期待される安全性のレベル

この問題を考える場合に、第一に、建物には、さまざまな種類があり、それぞれに国民が求める又は期待する安全性の度合いには違いがあるということを考える必要がある。すなわち、

建物には、不特定多数の者が利用する建物、特定多数が利用する建物、特定少数が利用する建物がある。このうち、不特定多数が利用する建物に最も高度の安全性が求められるのであって、特定少数が利用する建物に求められる安全性は相対的に低い。しかしながら、特定少数の利用であっても避難弱者が利用する場合は求められる安全性は高いだろう。また、古い建物と新しい建物とでは、人々が建物に求める安全性の度合いに差がある。これは、既存不適格建築物も「損傷、腐食その他の劣化が進み、そのまま放置すれば著しく保安上危険となり、又は著しく衛生上有害となるおそれがあると認める場合」にならなければ、使用制限等の措置を命じられることはないことからもわかる（同法第10条1項）。さらに、安普請の建物と堅牢な建物とを同一視することもありえない。したがって、建築基準法の適用を排除する場合も、以上のような考え方を基礎にして当該建物に求められる安全レベルを設定することに合理性がある。

(2) ハードとソフトのセット対応

第二に、建築基準法の基準は建物のハードの基準であり、建物の運用管理のソフトの基準を含んではいないということに留意が必要である。すなわち、ハードは古くて現行基準からすると見劣りがするが、一定のソフトの対応（例えば、建物の利用人数の制限や二階部分の店舗利用の禁止等）を行うことで、事故を十分に防ぎうるという判断が可能であれば、一定のソフトとセットで、そのハードを許すという判断には十分な理由があると思われる。つまり、その場合はハードには瑕疵がないと言ってよい。しかしながら、求めるソフトの対応を行っても当該ハードの対応では事故を防止できないといった場合には、そもそもそのセットで建築基準法の基準をはずして対応することを認めること自体に判断の合理性がない場合がある。したがって、そのような場合は、なおハードに瑕疵がありうる。

(3) 普遍基準と個別基準

第三に、建築基準法の基準は、一般的な基準であるから、さまざまな局面に対応可能であるように基準が設定されている。すなわち、状況①（例えば2階建木造倉庫）も状況②（例えば2階建木造住宅）も状況③（例えば2階建木造集会所）もありうるので、ハードの基準はこれらのいずれの状況にも適切に対応できるように規定しておこうという立法判断がなされることがありうる。しかしながら、当該歴史的建造物の置かれている状況は、状況①であって、状況②でも状況③でもないという場合は、状況②にも状況③にも対応できるような基準（以下、「普遍基準」という。）は、不合理に負担の重い規制である。そのような場合には、普遍基準ではなく、状況①に対応できる基準（以下、「個別基準」という。）で十分であって、個別基準を満たしていれば、ハードの瑕疵はないという言い方も可能であると思われる。しかし、状況①にも対応できていない対応を認めることは、本来の個別基準も満たしていないのであるから、その判断自体に合理性がない場合もあると思われ、そのような建物はハードに

瑕疵がありうるということになる。

以上のとおりであるから、建築基準法の適用を外す場合は、以上の観点から、すなわち、その追求する安全性は建物の種類ごとに国民が求める又は期待する安全性と言えるか、また、一定のソフト対応と合わせて安全性を確保できるのか、さらに、当該歴史的建築物の置かれている状況で求められる個別基準から考えて安全性を確保できるのかを検討すべきものである。このような検討を適切に行ったうえで建築基準法の適用除外とされた建物には瑕疵がないと言うことができるように思われる。

4 関係者の民事責任

(1) 建物の所有者又は占有者

上記のとおり、建物の設置・保存に瑕疵があった場合に建物の所有者又は占有者は土地工作物責任という民事責任を負うが、かかる民事責任は、ハードの瑕疵がある場合だけでなく、ハードには瑕疵がないがソフト対応に不注意があったという場合も生じることに注意が必要である。

(2) 保存活用計画に助言を行う設計者

保存活用計画の策定に建物の所有者又は占有者から助言を求められる設計者は、所有者又は占有者に対して民法上、善良な管理者としての注意義務（いわゆる「善管義務」）を負う。上記3の第一点の安全性のレベルについての判断に誤りがあれば、求める安全性のレベルの設定が誤りとなることから、建物

に瑕疵があると判断されて、所有者又は占有者が被害者に対して土地工作物責任を負うことがある。上記3の第二点のハードとソフトのセット対応の判断に誤りがあれば、建物に瑕疵があると判断されて、所有者又は占有者が被害者に対して土地工作物責任を負うことがある。また、上記3の第三点の個別基準の判断に誤りがあれば、建物に瑕疵があると判断されて、所有者又は占有者が被害者に対して土地工作物責任を負うことがある。設計者の助言に問題があって所有者又は占有者に土地工作物責任が認められる場合は、設計者は善管義務違反により所有者又は占有者が被った損害について賠償責任を負う。この損害賠償責任を負いたくない場合は、所有者又は占有者との設計契約に免責特約を定める必要がある。

設計者の所有者又は占有者に対する助言に誤りがあり事故が発生した場合に、設計者が被害者に対して不法行為に基づく直接の損害賠償責任を負うか否かであるが、これは責任を否定しえない場合がある。

(3) 建築基準法適用除外の指定等を行う地方公共団体等

建築基準法3条1項3号の同意を行った建築審査会の委員は、特別職の地方公務員として、その判断に誤りがあっても、被害者に対して直接の民事責任を負うことはない（判例）。重過失があれば、地方公共団体から求償を受けることはある（国家賠償法第1条第2項）。どのような場合に「重過失」があると解されるかであるが、安全性の検証において著しい過誤があれば、「重過失」と解されることがありうるだろう。この場合の安全性の検証とは、上記3でも述べたように、一般の人々が当該



旧山村邸(萩市)

建築物にどの程度の安全性を期待しているかという安全性のレベルを設定したうえで、当該ハードが一定のソフトでの対応とのセットで当該レベルをクリアするか、それらのハード及びソフト対応を前提にして、当該建築物の置かれている個別事情を考慮することで、当該レベルをクリアするかといった判断を行うことであろう。この判断を行うに当たって、当該建築物に関する情報収集がきわめてずさんであったり、上記レベルの設定が独りよがりできわめて独善的であるといった場合や、上記レベルをクリアするとの安全性の判断に大きな誤りがあるといった場合には、重過失が問題になると考える。しかし、安全性のレベルの設定も一般常識から大きく乖離しているとまでは言えない場合や、安全性のレベルを超えるか否かの判断に一見して明らかな誤りがあるとまでは言えない場合は重過失があるとは言えないであろう。

建築審査会の同意に誤りがあった場合、当該建築審査会が所属する行政庁として又は当該同意に基づいて指定を行った行政庁としても、特定行政庁の過失として、当該地方公共団体は、被害者に対し、国家賠償法第1条に基づく賠償責任を負うものと考えられる。事故が発生すれば判断が誤りであったといった短絡的な判断はなされない。

5 建築基準法3条1項3号の今後の課題

以上は、歴史的建造物の改変を建築基準法第3条第1項

第3号の「その他条例」を根拠に行う場合に発生しうる民事責任を検討することで、建築基準法の適用されるべき基準がない中で関係者がいかなる点に留意すべきかを整理したものである。

建築基準法の現行基準に適合させることは、建物に備わるべき基準が明確であることから判断の誤りによる民事責任を負うリスクを排除しうる。しかし、歴史的建造物に現行基準を適用させることが事実上不可能である場合は、歴史的建造物を取壊されるリスクが増大するだけでなく、歴史的建造物が危険なまま放置されたり、又は安全性のチェック等を受けることのないまま不十分なままそのまま利用されるリスクも増大することに留意が必要である。すなわち、歴史的建造物を活用保存することやこれらの豊かな建築遺産を後世に残すことが不可能となるだけでなく、劣化し危険性の高まる建築物の使用を放置してしまうことにもつながる。

本報告書に示したように建築基準法の適用を除外するということは、決して建物の安全性を無視してよいと言うことではないが、建築基準法では規定していないソフト対応と相まって安全性の確保が可能になる場合があるし、また、当該歴史的建造物の置かれた状況に応じた個別基準をさぐることで柔軟な対応が可能になり得るのであるから、これらの工夫をすることが追求されるべきものである。また、かかる取り組みを行う所有者又は占有者及び設計者を支援する方向で「その他条例」の制定及び運用が進むことを期待したい。



葺の街並み(宮城県村田町)