

## Q マンションのタイルが剥がれ落ちてきて、 通行人がけがをしたら？



### 相談者の気持ち

歩いているとき、マンションのタイルが剥がれ落ちてきて、けがをしました。どこに対して治療費などを請求すればよいのでしょうか？

萩谷 雅和 Hagiya Masakazu 弁護士

第一東京弁護士会所属。企業法務を中心に、一般民事事件、家事事件などを広く手がける。  
著書に『知識ゼロからの働き方改革で変わる労働法入門』（共著、幻冬舎、2019年）ほか。

# A

質問は治療費などを「どこに対して」請求するか、としていますが、その前提として、そもそもどこかに請求できるのかどうか、を検討しないといけません。そのことは、後述の「どこ」に請求するかという点にもかかわってきます。

こういう場合、根拠になる法律の条文は、第一に他人から迷惑を受けた場合の最も一般的な根拠とされる不法行為（民法709条）です。またその中で特殊な例として土地の工作物責任（民法717条）の規定があります。不法行為は、誰かがタイルの維持や管理に不注意があった場合に、その不注意だった人に対して請求するというものです。タイル設置を請け負った施工業者に工事ミスがあり、「タイル剥がれ→けが」の場合は、この業者に請求することができます。この場合は、このタイル業者に工事ミスがあったことを立証する必要があります。通りがかりの素人にとってみると、これは結構面倒なことです。

一方、土地の工作物責任は、「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。ただし、占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは、所有者がその損害を賠償しなければならない」というものです。

「土地の工作物」の中には、建物も含まれます。また、「瑕疵」とは、工作物が本来有しているべき安全性を欠いていることをいいます。

タイルが剥がれ落ちる事態は、建物が本来有

しているべき安全性を欠いていると言えますから、この条文が適用されると考えられます。

また、瑕疵は「故意・過失」によって生じたことを必要としません。つまり、誰かの不注意（故意・過失）があったかどうかを問わず、その建物が結果的に安全でなければ請求できません。占有者は、「損害の発生を防止するのに必要な注意をしたとき」には賠償責任を免れるのですが、「必要な注意」をしたことの立証責任は占有者にあります。必要な注意とはどこまでを言うのかはケースバイケースと言わざるを得ない難しい問題ですが、占有者が特に不注意でなければ、逆に言えば、タイルが剥がれそうな外観があったのに放置していた場合など以外は必要な注意を怠ったとは言えないと思います。

請求する相手方は一次的には「占有者」です。二次的には「所有者」です。自己の所有する不動産に住んでいる場合は、この占有者と所有者は一致します。しかし賃貸物件の場合、賃借人が占有者であり所有者は賃貸人です。ですから、被害者側としては、まずは賃借人に請求し、請求された賃借人が「損害の発生を防止するのに必要な注意をしたとき」を立証したときは、次に賃貸人に請求することになります。

なお、通常のマンションの場合、外壁やバルコニーは専有部分ではなく共用部分ですので、共用部分は区分所有者全員の共有となっている場合が多いこととなります。もっとも、通常は管理組合が本件のようなケースを想定して何らかの資金をプールしたり保険に加入したりしているため、現実的にはここから支払われる場合が多いでしょう。