

所有者等の管理責任等について

法や条例以外においても、所有者等には、次のような管理責任等があります。

1 所有者等の責務

所有者等は、建築物を常に適法な状態に維持するよう努める必要があります。

建築基準法第8条（維持保全）

建築物の所有者、管理者又は占有者は、その建築物の敷地、構造及び建築設備を常時適法な状態に維持するよう努めなければならない。

2 建物の倒壊、物の落下等

建物が倒壊する、瓦が落下する等により、周囲の家屋や通行人等に被害が及んだ場合、その建物の所有者等は、損害賠償等の管理責任を問われる可能性があります。

民法第717条（土地の工作物等の占有者及び所有者の責任）

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。

2 前項の規定は、竹木の栽植又は支持に瑕疵がある場合について準用する。

3 前二項の場合において、損害の原因について他にその責任を負う者がいるときは、占有者又は所有者は、その者に対して求償権を行使することができる。

3 失火

失火の場合、建物の所有者等に重大な過失があったときは、損害賠償の責任を負うこととなります。

失火の責任に関する法律

民法第709条の規定は失火の場合にはこれを適用せず。ただし、失火者に重大なる過失がありたるときは、この限りにあらず。

民法第709条（不法行為による損害賠償）

故意又は過失によって他人の権利又は法律上保護される利益を侵害した者は、これによって生じた損害を賠償する責任を負う。

4 敷地をはみだす竹木

隣地に竹木の枝や根が境界線を越えるときは、その枝の切除を求められる場合があります。

民法第233条（竹木の枝の切除及び根の切取り）

隣地の竹木の枝が境界線を越えるときは、その竹木の所有者に、その枝を切除させることができる。