

# 月刊！ソウゾク通信

## 空き家で火災が起きた！ 法的責任や損害賠償責任はある？

近年、全国で管理が不十分な空き家が増加し、治安の面からも社会問題となっています。空き家には不審者が入る恐れや、放火による火災などのリスクもあります。仮に空き家が火事になり、隣家に延焼したらどうなるのか、所有者の責任などについて説明します。

### 火災の原因は放火がもっとも多い 意外と高い空き家の火事リスク

実家の家屋を相続したものの、すでに自宅を所有しているため、実家は空き家のまま置いてあるといった方も多いのではないのでしょうか。実はこうした空き家に不審者が侵入して、タバコの不始末や放火によって火事になる事故や事件は少なくありません。消防庁が発表した『令和4年（1～9月）における火災の概要（概数）について』によれば、火災のなかでもっとも多いのは建物の火災であり、出火原因における『放火』および『放火の疑い』の件数を合計すると、たばこによる失火や、たき火による失火の件数よりも多くなります。空き家への放火による火災は、決して他人事ではないのです。

空き家の火災で問題になるのが、人がいないために対応が遅れ、隣家などに延焼する可能性が高いことです。当然、損害賠償請求などのトラブルに発展することもあります。万が一、空き家で火災が発生し延焼した場合、所有者にはどのような法的責任が生じるのでしょうか。

民法では故意や過失によって他者に損害を与えた場合、損害賠償責任を負うと規定されています。しかし、故意ではない火災（失火）の場合には、『失火責任法』によって損害賠償責任を負わないとされています。つまり基本的には、不審者の放火による空き家火災に対して、家屋の所有者には法的責任はないことになります。

ただしそれには条件があります。たとえば、空き家の管理状態が悪く、適切に管理が行われていれば火災を防ぐことができた場合などは、所有者に『重過失』があったと判断され、損害賠償責任を問われることがあります。

### 放火されない 火災を起こさない空き家対策

重過失とは、わずかな注意を払いさえすれば避けられた損害や損失を、漫然と見過ごしたことで起きた過失のことです。たとえば、空き家に容易に入れ、燃えやすいものが放置されているような場合には、第三者が放火したとしても所有者に重過失があると判断される可能性があります。このようなケースで隣家に延焼すると、損害賠償責任も問われる可能性が高いでしょう。一方、建物の一部の鍵が壊れており、そこから不良少年が侵入しタバコの火の不始末から火災が発生したような場合には、所有者に過失がないとは言い切れないものの、不良少年の侵入やタバコの火の不始末の危険性までの予見は不可能と判断され、損害賠償責任を問われる可能性は低いでしょう。

損害賠償責任の有無にかかわらず、いずれにしても空き家の所有者は火災防止への意識を持つことが大切です。定期的に訪問して状態を確認し、掃除・修繕する、室内外の不用品を処分する、必要に応じて管理会社に管理を依頼するなど、適切な対策を進めていきましょう。

