

平成 30 年 12 月 20 日

組合員各位

京王富士スバル高原別荘地
第二次団地管理組合法人
理事長 佐藤 純 通

所有地内の樹木等の倒木被害の責任について

本年の大型台風 21 号、24 号と立て続けに到来した台風による自然災害被害により、当別荘地でも多くの樹木の倒木や建物の損壊がございましたが、その損害の回復についての賠償や費用負担については、管理組合としてのルールがあるのか、どのように対処したらよいのかとの問い合わせも多くありました。

しかし、管理組合で独自のルールを決めているわけではありませんので、基本的に法律の規定に従って対応をしていただくこととなります。

参考として、以下に、法律に基づく一般的な考え方をお示し致します。

1 所有地内の樹木の管理責任について（通常の場合）

基本的に土地占有者、土地所有者は、土地自体の管理だけではなく、土地上の工作物や樹木についても管理責任があり、他人に損害を生じさせたときは、その損害賠償の責任を負います。（民法 717 条）

したがって、通常の場合の樹木の管理は、以下のように管理しております。

(1) 当別荘地の団地管理組合法人の共用財産である所有地の樹木

管理棟周辺敷地、駐車場、テニスコート周辺敷地、通称「野鳥の森」、道路（縁石側道を含む）、遊歩道上等の樹木については、管理組合の業務責任で管理しておりますので、適宜に必要な伐採、剪定等を行っております。その費用は、組合員の皆様の管理費の中で支出しております。

なお、個人所有地内の樹木の枝が道路まで覆いかぶさり車の車体に傷をつけるおそれがある場合には、事前に土地所有者への了解を得ることなく、必要な限度で覆いかぶさった枝の剪定を行うことがあります。

これは、管理組合が、組合員の生命、身体、財産を守るために緊急避難措置として行うものであり、法律上も許容されております。（民法 720 条 2 項）

(2) 組合員の個人所有地内の樹木

これについては、所有者に管理責任がありますので、倒木の惧れが現実化している樹木については、予め伐採等の措置を執ることにより隣地家屋等への損害を防止する義務を負うこととなります。また、それにかかる費用は、土地所有者の自己負担となります。

(3) 隣地の樹木が倒木の恐れがあるとき

損害を被る恐れがある場合には、隣地所有者に対して、樹木の伐採等の措置を執ることを請求することができます。(民法233条1項)

管理組合は、通常業務の巡回等で倒木の恐れがある樹木を発見した時や、組合員からの依頼があるときは、土地所有者に連絡を取り、倒木の恐れの実情の通知と、隣地所有者からの伐採要請があることのお知らせ等は便宜行いますが、個人所有地自体の管理は、管理業務外でありますので、管理組合が直接に伐採等の措置を執ることはできません。

当該土地所有者からの依頼があれば、数社の伐採業者を紹介することは出来ますので、ご自身で直接に連絡をしていただき、費用の見積もりを頂いたうえで、自己の責任で対応していただくこととなります。

2 自然災害時の緊急措置について

(1) 管理組合が管理する共有財産である共有の道路に倒壊した樹木の伐採

原則として、勝手に個人所有地の樹木の伐採はできませんので、まずは、土地所有者に連絡の上、了解を得てから樹木の伐採をすることになります。

しかし、台風や地震等の自然災害に伴う樹木の倒木が道路を塞いで、車が通れない状況になっているときは、緊急避難行為(民法720条)として、法律上も許容されておりますので、事前了解を得ずに倒木の伐採除去等の措置を執ることになります。

この場合の費用負担は、原則として、土地所有者の負担になりますので、後日、費用が確定した段階でご請求することとなります。

(2) 個人所有地内の樹木の倒木と隣地所有者との関係

民法の損害賠償の責任は、故意または過失があるときには、損害賠償責任があるというのが原則ですので、土地所有者に通常の樹木の管理上の過失があった場合には、当然に責任を負うこととなりますが、土地所有者に管理上は全く過失がない場合(無過失)でも、工作物や樹木の設置保存の瑕疵と損害発生とに因果関係がある場合には、所有者は責任を負うという民法の責任体系の中では例外となっている責任です。(民法717条1項、2項)

実際には、自然力による災害発生の関与度合いにより、個人の責任が一定限度で軽減される余地もあります。(裁判上では、阪神淡路大震災の例では、工作物所有者の責任は5割とした判例があります。)

隣地所有者への損害の賠償範囲や相互の費用負担等については、管理組合が交渉を仲立ちすることはできませんので、当事者間での話し合いによることとなります。

万一、紛争になった場合には、弁護士や司法書士(140万円までの民事事件は取り扱います。)等の法律専門家にご相談されるようにされて解決されて下さるよう、お願いいたします。

[参考条文]

●【竹木の枝の切除及び根の切取り】

民法233条 1項 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。

2項 隣地の竹木の根が境界線を越えたときは、その根を切りとることができる。

●【不法行為による損害賠償】

民法709条 故意または過失によって他人の権利また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。

●【土地の工作物等の占有者及び所有者の責任】

民法717条 1項 土地の工作物の設置また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項 前項の規定は、竹木の栽植または支持に瑕疵がある場合について準用する。

3項 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あるときは、占有者または所有者は、その者に対し求償権を行使することができる。

●【正当防衛及び緊急避難】

民法720条 1項 他人の不法行為に対し、自己または第三者の権利または法律上保護される利益を防衛するため、やむを得ず加害行為をした者は、損害賠償の責任を負わない。ただし、被害者から不法行為をした者に対する損害賠償の請求を妨げない。

2項 前項の規定は、他人の物から生じた急迫の危難を避けるためその物を損傷した場合について準用する。

※ 火災保険等による損害賠償金の補填

自然災害等に起因する損害賠償責任を負担した場合でも、一定の条件の下では、損害賠償の補填をしてくれる火災等の総合保険もあるようですので、各自の責任で加入することもご検討されて下さい。