

集合住宅における安全管理責任（1）

松 本 浩 平

- 一 はじめに
- 二 集合住宅の供給者等の安全管理責任
 - 1 建物・設備等の基本的安全性
 - 2 付属施設・設備等の維持管理
 - 3 転落防止 (以上, 本号)
 - 4 防火管理
 - 5 防犯管理
 - 6 漏水事故
- 三 居住者等の安全管理責任
 - 1 賃借人の責任
 - 2 区分所有者, 占有者, 管理組合等の安全管理責任
- 四 おわりに

一 はじめに

集合住宅は、都市部では一般的な居住形式として定着しており、また最近では地方都市においても着実に住戸数を伸ばしている¹⁾。

集合住宅は、土地の高度利用、住宅不足の解消等の要請に応えるものであったが、他方でその安全性に不安も存する。たとえば、建物構造が複雑な集合住宅においては、個々の居住者では十分な保守管理等をなしえないことも多いと考えられるが、このことは事故を未然に防止するという点からは問題であろう。また、一般的な集合住宅では、居室が上下左右相互に接した構造になっていることから、一室において火災等の事故が発生した場合、その危険が隣接する住戸に及ぶことが予想される他、多数が居住するマンションでは、

大きな被害をもたらす恐れもある²⁾。こうした点からみると、集合住宅において安心して起居するためには、その安全管理は重要な課題であるといえよう。

住宅の安全性が確保されるためには、その設計・施工段階から、賃貸、販売、そして入居後の維持管理まで適切な安全管理がなされることが求められる。賃貸、分譲がなされる前の段階においては、主にこれらの事業・業務に携わる事業者等による安全管理が重要となり、また、賃貸・分譲がなされて後は、賃借人や区分所有者等の居住者が建物を直接使用することになることから、こうした居住者による管理も重要となる。

集合住宅における安全管理というとき、上に挙げた関係者について具体的にいかなる内容・程度の義務が求められることになるのであろうか。また、集合住宅において、事件、事故等が発生し、居住者等の生命、身体、財産等に損害が生じ、その民事上の責任が争われた場合、いかなる法的な問題が生ずるのであろうか。従来、こうした問題について総合的な研究は十分にはなされていないように思われる。そこで、本稿では、関連する裁判例を整序・概観することにより、上記の問題を明らかにするとともに、法的な問題点について若干の考察を加えることとしたい。なお、集合住宅の所有、使用の法形式は種々ありうるが、本稿では賃貸形式の集合住宅（建物全体を所有する賃貸人が区画された住居部分を賃貸する形式－賃貸マンション）と分譲形式の集合住宅（区分所有法の適用を受けるいわゆる分譲マンション）を検討の対象とする³⁾。

以下では、二において、集合住宅の設計・施工、賃貸、販売、管理等に携わる者（以下、便宜上、供給者等と総称することとする）の安全管理責任について、三において、賃借人、区分所有者、そしてこれらの者から許諾を得て居室を使用する者など居住者の安全管理責任について順次検討してゆくこととする。

1) 平成20年住宅・土地統計調査速報集計（総務省統計局）によると、建て方別

にみると、共同住宅は、住宅全体の41.7%となっており、また、一戸建の住宅の増加率が昭和58年以降、住宅全体の増加率を下回っているのに対して、共同住宅の増加率は一貫してこれを上回っている（<http://www.stat.go.jp/data/jyutaku/2008/10.htm>）。

- 2) 集合住宅における事故等の危険性については、たとえば、高野公男「集合住宅の安全性」ジュリ627号63頁以下（1976年）、「特集Ⅱ高層住宅の死角」科学朝日47巻11号69頁以下（1987年）など参照。また、住宅一般に潜む危険性について指摘、検討する文献として、宇野英隆＝直井英雄・住まいの安全学（1976年）がある。なお、松岡寛治・マンションの事故と損害保険（1985年）では、多くの事故事例が検討されている。
- 3) なお、以下では、集合住宅だけでなく、店舗・事務所用ビルなどの事業用建物や住居・店舗等複合用途マンション、一戸建住宅などに係る事例についても集合住宅における安全管理の問題を考えるにあたり参考となると思われる範囲で考察の対象として加えることとした（とくに、事業用ビルや複合用途マンションについては、建物構造において類似する点も多く参考になるものと思われる）。

二 集合住宅の供給者等の安全管理責任

ここでは、若干の事故類型ごとに、集合住宅の供給・管理に携わる者（賃貸人、分譲業者、建築業者、管理業者等）の安全管理上の義務・責任に関する裁判例を概観しておくこととする。

1 建物・設備等の基本的安全性

集合住宅が安全であるためには、まず、賃借人や区分所有者等の居住者が入居する時点で住宅として基本的な安全性が備えられていなければならない。したがって、集合住宅の供給に携わる者は、引渡しを行う以前において建物の安全性につき十分な配慮をなすことが求められる。

以下の【1】～【6】は、賃貸マンションにおいて、建物等の設計・施工等に際して不備があり、これにより住居としての安全性を欠いたことにつき、主に賃貸人の責任が問題とされたものである（【2】ではアパートの管理人、【3】では仲介業者（宅地建物取引業者）、【4】では賃貸人のほか建築業、

不動産業者の責任も問われている)。

【1】名古屋地判昭和58年12月15日判時1121号69頁¹⁾

〔事実〕 Yが所有する鉄筋コンクリート造4階建共同賃貸住宅(本件建物)の4階401号室内において発生した一酸化炭素が何らかの経路により隣室(402号室)に侵入し、同室の賃借人であるXらがこれを吸入したことにより一酸化炭素中毒の傷害を負った。Xらは、本件建物の所有者兼賃借人であるYに対して、本件建物には、天井裏に両室間の仕切壁が設置されておらず、また、配管スリーブのモルタル詰めの不備があるなど、ガスや煙の発生時にその流入経路が存在しており、構造上、機能上の欠陥を有していたなどと主張し、損害賠償を求めた。本件では、両室の界壁部分に間隙(両室間を貫いているガス、給水及び消火栓各管と配管用スリーブとの間の空隙など)が存したことが土地の工作物である本件建物の設置又は保存の瑕疵にあたるか否かが主たる争点となった。

〔判旨〕 本判決は、次のように述べ、設置保存の瑕疵を認め、Yに対して損害賠償を命じた。

「一般に、建物の設置、保存に瑕疵が存在したか否かは、当該建物の種類、構造、用途、建築年月日と建築当時における各種法規への適合性及び前記種類、用途から通常予測される危険とその防止のための施設、能力その他諸般の事情を総合的に考慮し、通常の建物として帯有すべき一般的な構造、機能水準を備えていたか否かの観点からこれを判断すべきである。

これを本件についてみるに、…本件建物は、住宅金融公庫融資のもとに昭和41年に建築された4階建鉄筋コンクリート造共同住宅であり、右建築当時、建築基準法施行令114条1項、住宅金融公庫融資集団住宅等建設基準32条により、各住戸間の界壁(ここにいう「界壁」は天井梁を含まないと解される。)は耐火構造とし、小屋裏又は天井裏にまで達せしめるべきことが義務づけられていたものであって、401号室と402号室の界壁も耐火構造のブロック壁(各室側とも厚さ3センチメートルのモルタル仕上げ)で、天井裏の梁にまで達しており、名古屋市建築課職員及び住宅金融公庫職員らによる各種規制への適合性検査及び竣工検査を経て賃貸に供されたものである。

なお、本件建物建築当時には配管が耐火構造の壁を貫通する場合に当該管と耐火構造の界壁とのすき間をモルタルその他の不燃材料で埋めなければならない旨を定めた建築基準法施行令114条5項の規定は未だ存在していなかった（昭和44年に政令8号により追加された。）のみならず、同令の規定は防火上の措置として定められたものであって、煙や有毒ガスを他に伝播させないための施設や各戸の気密性までを要求する規定は現在も存在しない。

しかしながら、本件建物には多数の人が居住し、各居室において大型のガス湯沸器等のガス器具や石油ストーブ等を常時使用しているので、ガスの不完全燃焼等による有毒ガスの発生及び流出の可能性が常時存在しており、しかも、各居室の換（排）気設備としてはガス湯沸器上部より廊下に通ずる排気筒と窓があるのみであるから、各居室の区画は界壁をもって他の居室の区画と截然と区分され、ある区画に火災、有毒ガス等が発生したとき、炎、煙、ガス等が他の区画に侵入しないように完全な界壁が設置されるべきであり、設備上不可欠な各種配管と界壁との間に間隙が生ずる場合にはモルタル等をもって右間隙を完全に埋める等の方法によって、各居室の気密性が維持されるべきである。

前記のとおり、右のような措置とることを直接要求する法令はないが、建築基準法等の法規制は建物の構造等に関する最低の基準を定めたもの（同法1条）に過ぎないうえ、同法114条5項の規定は直接的には防火上の措置を規定したものであるが、共同住宅における各戸の界壁はその一部に生じた災害を他に及ぼすことがないように設置、保存されるべきであるとの当然の事理に基づくものであるから、右規定の趣旨は各戸の気密性の維持についても考慮されるべきであり、このように解したとしても、技術的、経済的に不可能もしくは過大な負担を建物所有者に強いるものではないと考える。

しかるに本件建物には、…401号室と402号室との界壁に有毒ガス等の気体が流通する間隙が存在したのであるから、本件建物は鉄筋コンクリート造共同住宅として通常備えているべき構造ないし機能を備えておらず、設置・保存の瑕疵があるものというべきである。」

【2】東京地判平成9年2月10日判時1623号103頁

[事実] Xは、Y₁が所有するアパート（本件建物）に居住する知人を訪問するため、3階から4階に至る外階段を歩行中、突如階段が倒壊し、これにより左足開放骨折の傷害を負った。Xは、階段が安全性を欠いていたとして、民法717条に基づき、本件アパートの所有者であり賃貸人であるY₁および同人から本件アパートの賃貸および管理業務の委託を受けた管理人Y₂に対して損害賠償を請求した。

[判旨] 1 本件階段の設置または保存の瑕疵について 「本件階段は、本件建物の一部を構成し、民法717条1項の土地工作物に該当するところ、踏面及び蹴上げ部分と左右ササラ桁並びに各踏面及び蹴上げ部分の接続部分は、本来であれば全面溶接すべきであるのに、点溶接のみで固定されており、元々十分な構造耐力を有していなかったものが、時間的経過とともに右溶接部分の腐食、分離が進行し、偶々X…の通行中に耐力の限界を超えて本件事故が発生したものと認められ、本件階段が階段として通常備えるべき安全性を欠いていたことは明らかであるから、その設置に瑕疵があったものというべきである。」

2 Y₁およびY₂の責任について Y₁は自ら定期的に本件建物の外壁工事、階段の塗装および錆止め工事を行っていたこと、Y₂は本件建物の管理業務を行い、本件建物についての居住者の苦情等にも対応すべき立場にあったこと等から、いずれも、本件建物の構成部分である本件階段を事実上支配し、その瑕疵を修補して損害の発生を防止しうる立場にあったものと認められ、民法717条1項の土地工作物の占有者である。

「本件事故は、本件階段の踏面鉄板及び蹴上げ鉄板とササラ桁の接続面並びに各踏面鉄板と蹴上げ鉄板との接続面が、本来は全面溶接すべきところ、点溶接のみで固定されていたというのであるから、溶接工事の手抜きに起因するものと考えられる。そして、本件階段は接続面も含めて外観はセメント仕上げとなっており、その接合状況は外部からは全く見えなかったこと、本件事故当時、本件階段を含む建物は完成後13年しか経過していないことは、前記認定のとおりである。

右のような状況下で、階段が通常の使用で落下するなどということは、一般に

考え難く、建物の管理人である Y_2 において、建物建築工事に右のような手抜きがあることを予測し、これが原因で本件事故のような落下事故の発生を予見し、右事故の発生を未然に防止するため、本件階段の瑕疵の存在を発見してこれを修補することを期待することはできない。」

「したがって、 Y_2 は、民法717条1項に基づく責任を負わないが、 Y_1 は本件階段の所有者であるから、占有者として右設置及び管理に過失がなかったとしても、 X が本件事故により被った損害については、民法717条1項但書により損害賠償責任を免れない。」

【3】神戸地判平成11年9月20日判時1716号105頁

〔事実〕 X らは、 Y_1 が所有する3階建共同住宅（本件建物）の1階の各室を賃借し、家族とともに居住していた。ところが、平成7年1月の阪神・淡路大震災により本件建物の1階部分が潰れて倒壊し、 X らの子4名が死亡するなどした。 X らは、本件建物は建築当時の建築基準法令の定める技術基準に適合せず、地震等の水平力に対する抵抗要素が皆無であり、その設置に瑕疵があったことが明らかであるなどと主張して、賃貸人であり所有者でもある Y_1 に対して、民法717条の土地工作物責任等に基づき、また、宅地建物取引業者であり本件建物の各室の賃貸借契約において仲介業務を行った Y_2 に対して、仲介契約上、賃借人の生命を危うくするような建物の賃貸借契約を仲介してはならないという信義則上の義務に反して瑕疵ある建物を仲介したなどと主張して、債務不履行責任および不法行為責任に基づき、損害賠償を請求した。これに対して、 Y らは、本件建物は建築当時の耐震基準を満たしており、1階部分の倒壊は予想を超える大きさの地震が原因であり、崩壊に伴う被害は不可抗力によるものであるなどと主張した。

〔判旨〕1 本件建物における瑕疵の有無について 本判決は、本件建物が補強コンクリートブロック造として設計されたこと、本件建物の設計者は前記構造における1階と2階における壁厚や壁量の不足について、軽量形鋼で補強することによって安全が確保されると判断したものと推認できるとしたうえで、次のように述べる。

「補強コンクリートブロック造の設計及び施工は細心の注意を払って行わなけ

ればならないところ、本件建物は設計上も壁厚や壁量が不十分であり、それを補うために軽量鉄骨で補強するとの考え方で設計されたとしてもその妥当性に疑問があり、さらに、実際の施工においても、コンクリートブロック壁に配筋された鉄筋の量が十分でない上、その鉄筋が柱や梁の鉄骨に溶接等されていないため壁と柱とが十分緊結されていない等の補強コンクリートブロック造構造の肝要な点に軽微とはいえない不備があり、結局、本件建物は、建築当時を基準に考えても、建物が通常有すべき安全性を有していなかったものと推認することかできる。」「したがって、本件建物には設置の瑕疵があったというべきである。」

「本件地震は現行の設計震度をも上回る揺れの地震であったのであるから、本件建物が仮に建築当時の設計震度による最低限の耐震性を有していたとしても、本件建物は本件地震により倒壊していたと推認することができるし、逆に、本件地震が建築当時想定されていた水平震度程度の揺れの地震であったとしても、本件建物は倒壊していたと推認することができる。」

しかし、本件建物は、結局は本件地震により倒壊する運命にあったとしても、仮に建築当時の基準により通常有すべき安全性を備えていたとすれば、その倒壊の状況は、壁の倒れる順序・方向、建物倒壊までの時間等の点で本件の実際の倒壊状況と同様であったとまで推認することはできず、実際の施工の不備の点を考慮すると、むしろ大いに異なるものとなっていたと考えるのが自然であって、本件賃借人らの死傷の原因となった、1階部分が完全に押しつぶされる形での倒壊には至らなかった可能性もあり、現に本件建物倒壊によっても本件地震の際に本件建物1階に居た者全員が死亡したわけではないことを併せ考えると、本件賃借人らの死傷は、本件地震という不可抗力によるものとはいえず、本件建物自体の設置の瑕疵と想定外の揺れの本件地震とが、競合してその原因となっているものと認めるのが相当である。」

2 Y₁の責任について 「Xらは債務不履行責任を主張するが、土地工作物責任の主張とは選択的な主張と解されるので、まず土地工作物責任について判断するに、前述のとおり本件建物には設置の瑕疵があるので、右瑕疵に基づいて生じた損害について、本件建物所有者であるY₁は民法七七一七条によって賠償の

責めに任じなければならない（事案の性質上本件建物の占有者たる賃借人らに注意義務違反がないことは明らかである。）。」

なお、賠償額の算定にあたり、本判決は、建物の設置の瑕疵と想定外の自然力とが競合して損害発生の原因となっているという点を考慮し、「損害の公平な分担という損害賠償制度の趣旨からすれば、損害賠償額の算定に当たって、右自然力の頂害発生への寄与度を割合的に斟酌するのが相当である」としたうえで、本件地震の損害発生への寄与度を5割と認定している。

3 Y₂の責任について 「Xらは、Y₂は宅地建物取引業者として賃借人との間の仲介契約上、賃借人の生命を危うくするような建物の賃貸借契約を仲介してはならない信義則上の義務を負っているのに、右義務に反して瑕疵ある建物の賃貸借契約を仲介した旨主張するが、仲介業者は建物の構造上の安全性については建築士のような専門的知識を有するものではないから、一般に、仲介業者は、仲介契約上あるいは信義則上も、建物の構造上の安全性については安全性を疑うべき特段の事情の存在しない限り調査する義務まで負担しているものではないと解するのが相当であり、本件建物が通常有すべき安全性を有しない建物であることを疑うべき特段の事情が存在したことを認めるに足りる証拠はない。また、本件建物が通常有すべき安全性を有しない建物であることをY₂が知っていたことを認めるに足りる証拠もない。

さらに、Y₂が、本件建物の構造は登記簿上「軽量鉄骨コンクリートブロック造一部鉄筋コンクリート造陸屋根三階建」であるのに「鉄筋コンクリート造三階建」と表示したことは争いが無いが、右表示を誤ったことと、本件賃借人らが本件建物の倒壊により死傷したこととの間に相当因果関係があるとは認められない。

したがって、Y₂は、本件建物倒壊により本件賃借人らが被った損害について債務不履行責任も不法行為責任も負わないというべきである。

【4】東京地判昭和50年4月30日判時793号74頁

〔事実〕Yが所有する鉄筋コンクリート造6階建共同住宅（本件建物）に入居していたXらの子（16歳）が、居室内の浴室（本件浴室）において入浴中に一酸化炭素中毒により死亡した。Xらは、本件浴室およびその付属施設は民法717条

1項所定の土地の工作物に当たるところ、その設置に瑕疵があったとして、Yに對して損害賠償を請求した。

〔判旨〕本判決は、ガス風呂排気筒、換気設備の標準設置方法（東京瓦斯株式会社が作成し、主として瓦斯風呂設計者や建築関係者に配布されている書面に記載）と本件浴室の構造設備とを対比し、以下のように述べた。

「本件排気筒トップは、右標準設置方法が避けるべしとする本件建物の北側外壁に設置されている。」「本件排気筒逆風止めより先の縦引きの長さは0.85メートルで、右標準設置方法所定の1.9メートルより1メートル余短い。」「本件浴室扉下部には672平方センチメートル（縦16センチメートル、横42センチメートル）のカラリー状の換気口1個が設置されているが、屋外に面することなく、206号室の狭い廊下に面しているため換気口としての効用は不十分である。」「本件浴室には上部換気口がない。尤も本件浴室の北側と西側に開放可能な窓が1個宛存するものの、特に冬期のように外気の冷たい時季にはその侵入を防ぐため、浴室内の窓を閉め切って入浴するのが一般のならわしであるから、右2個の窓は換気口の代用となるものではない。」

以上のように指摘した上で、本判決は、「本件浴室の風呂釜を燃焼させた場合、外部の気象条件如何によっては、排気ガスが排気筒内を逆流して、本件浴室内に充満し、その結果、浴室内の酸素濃度を低下させ、風呂釜の不完全燃焼を誘発し、ひいて一酸化炭素の発生をもたらし、人体に危険を及ぼす虞れの存することが認められる」として、本件浴室には、その設置につき瑕疵が存すると判示した。

【5】東京地判昭和55年10月31日判時1005号139頁

〔事実〕Aは、Y₁の所有する2階建共同住宅（本件建物）の1階部分の居室を賃借していた。本件浴室および浴室入口ドアには換気、排気装置がなく、さらにガス風呂釜の排気が浴室内に排出される状態にあったため、ガス風呂釜で湯を沸かして入浴していたAが、本件浴室内に発生した一酸化炭素による中毒により意識を失い死亡した。

本件建物は、宅地建物取引業者であるY₂がY₃に建築を請負わせ、完成後にY₂からY₁が買い受けたものであった。昭和48年1月、Y₁は本件建物の引渡し

を受けたが、その際、本件浴室に換気、排気装置がなかったので、Y₂、Y₃に対し浴室入口のドアに通風口を付けるように依頼した。同年5月、Y₁は、Bに対して、後にAが入居する前記居室を賃貸したが、その際にも、Y₂、Y₃に前記と同様の依頼をした。また、Y₁は、Bの入居後まもなくBの妻から、本件浴室には換気、排気装置がなく危険なので換気扇を付けるよう何度か依頼を受けたため、このことを両名に伝えている。その後、昭和49年3月にBが他に引っ越し、同年4月にAが入居する際にも本件浴室について何らの措置もとられることがなかった。そのため、Y₁は、Aの居室に赴き、本件浴室に換気、排気装置の取り付けを大工に依頼しているが、まだ取付けられていない旨を話し、「ふろばに換気孔がないから気をつけてくださいね」と言って注意喚起をしたが、その甲斐なく前記事故が発生した。

以上の事実のもとで、Aの相続人であるXは、Y₁、Y₂、Y₃らに対して、損害賠償を請求した。

[判旨]「Y₃は、本件建物の建築工事を請け負い、ガスふろがまを使用する本件浴室を建築した者であるが、密閉された浴室内でガスふろがまを点火して燃焼するときは、燃焼に必要な空気量が不足して不完全燃焼を起こし、有毒な一酸化炭素が発生して危険であることを当然予見すべきであるから、浴室を建築してガスふろがまを設置するに当たっては、ガスの不完全燃焼による中毒事故を防止するため、本件事故後に行なわれたような換気、排気装置設置工事を行なうべき義務があり、Y₂も、本件建物の建築工事をY₃に注文し、完成した本件建物をY₁に売り渡した者として、事故が生じないように、換気、排気装置の完備した瑕疵のない浴室を建築させ、これを売り渡すべき義務がある。また、Y₁は、本件建物の所有者であり、Aに対する賃貸人であったので、ガスふろがまを使用する浴室付の居室を賃貸するに当たっては、事故が生じないように、換気、排気装置の完備した安全に入浴し得る浴室を賃借人に提供すべき義務があり、この義務は、Y₁がY₂、Y₃に対して本件浴室に換気、排気装置を取り付けることを何度も依頼し、賃借人であるAに対しても入浴上の注意を喚起したからといって免れ得るものではない。それなのに、右被告3名は、それぞれの義務を怠り、本件浴室に

換気、排気装置がないためにガスの不完全燃焼による中毒事故が発生する危険があることを十分認識しながら、相当長期にわたって、これを防止するための換気、排気装置の設置を怠っていたものであるから、本件事故の発生について過失があり、これによって生じた損害を賠償すべき義務がある。」

【6】 横浜地判平成10年2月25日判時1642号117頁

〔事実〕 Xは、Yが平成5年4月15日に新築した建物（本件建物）を同人から賃借し、同年6月11日に引渡しを受けた。Xは、同月28日に本件建物に入居し、生活を始めたが、建物内に異常な刺激臭が充満し、健康な生活ができないなどとして建物から退去し、同年9月30日をもって前記貸借契約を解除する旨をYに通知し、本件建物を明け渡した。その後、Xは、Yに対し、新築建物に新建材を使用したため化学物質過敏症に罹患し退去せざるを得なくなったとして、債務不履行に基づき、支払済の賃料および礼金、医療費等の損害賠償を求め、本件訴えを提起した。

〔判旨〕 「賃貸借の貸主は、目的物を借主の通常の使用に適する状態で提供する契約上の義務を負うところ、本件賃貸借は居住を目的とするものであるから、貸主たるYはXに対し、本件建物を健康上良好な居住環境において提供すべき義務を負担していたというべきである。しかるに、…本件建物から発する化学物質により、借主であるXは本件建物に居住することができず、結局退去することになったのであるから、これは貸主たるYの右債務の不履行（不完全履行）であり、Yとしては、これにつき過失がなかったことを立証しない限り損害賠償の義務を免れない」。

「そこで、本件におけるYの過失の有無について判断するに、…Xの健康被害は化学物質過敏症によるものと認められるから、結局、本件賃貸借契約締結当時、Yに右化学物質過敏症の発症を予見し、これを回避すべき具体的義務があったか否かが問題となる。」

「化学物質過敏症がごく最近において注目されるようになったものであり、未だ学会においてすら完全に認知されているとは言い難い状況にあること、したがって、本件建物建築当時の平成5年6月ころの時点において、一般の住宅建築の際、

その施主ないし一般の施工業者が化学物質過敏症の発症可能性を現実に見ることは不可能ないし著しく困難であったと認められること」、「本件建物に使用された新建材等は一般的なものであり、特に特殊な材料は使用されていなかったと認められること」、「化学物質過敏症は一旦発症すれば極めて微量の化学物質でも反応するものであり、そうすると、その発症を完全に抑えるためには化学物質を含む新建材等をほとんどないし全く使用せずに建物を建築するほかないことになるが、一般の賃貸アパート等においてそのような方法を採用することは経済的見地からも極めて困難であり、現実的ではなかったと考えられること」、「化学物質過敏症の発症は各人の体質等にも関係し、必ずしも全ての人が同一の環境において必然的に発症する性質のものではないことなどの事実が認められる。これら事実関係からすれば、本件建物建築当時、Y（ないしその受注業者…）が化学物質過敏症の発症を予見し、これに万全の対応をすることは現実には期待不可能であったと認められ、この点につきYには過失はなかったというべきである。」

以下の事例は、建物の安全性につき分譲マンションの売主等の責任が問われたものである。

【7】東京地判昭和60年9月24日判時1190号58頁

〔事実〕 Xは、Y₁（土木建築の請負、販売及び土地建物取引業等を営む会社）から建売住宅（本件建物）を買い受けた。本件建物の引渡しに際して、Y₁の従業員であるY₂が買主であるXらに対して、プロパンガスの使用方法を説明しようとした際、洗面所の湯沸器取付け用のガスコックが「開」の状態にあることを看過して元栓を開いた。このため、コックからガスが流出し、これが何らかの火に引火して爆発し、Xらが負傷するとともに、本件建物が全焼した。そこで、Xらは、Y₁らに対して損害賠償を請求した。

〔判旨〕 1 Y₁およびY₂の責任について 「プロパンガスは引火爆発しやすい性質のものであり、そのための爆発事故も少なくないことは周知の事実であり、本来、新築建物等において初めてプロパンガスの設備の使用を開始するに際しては、専門業者が器具及び設備等の安全性を確認した上、所定の手続を踏んで

使用開始すべきものである。…建物の引渡しの一環として、専門業者に代わってプロパンガスの設備の使用を開始し、その取扱いを説明しようとしたY₂としては、本件建物の各コックのうちには未だガス器具が接続されていない箇所があることを十分認識していたのであるから、元栓を開く前にこれらのコックが確実に締まっているかどうかを確かめるべき注意義務があったものというべきである。なお、本件では、本件事故の前日にした気密検査では異常がなかったのであるが、その後、Y₂らが元栓を開くまで、丸一日を経過しており、その間に、本件建物には工事のため及びXらの引っ越しのために多数の人の出入りがあり、これらの者が本件建物のガス器具や設備に誤って手を触れることは十分にあり得ることであるから、前日の検査で異常がないからといって、開栓時の確認を省略してもよいという理由にはならない。そして、このような注意義務を尽くすことは、Y₂の立場からして基本的なことであり、Y₂がこのような注意義務を尽くしていたならば本件事故は防ぐことができたものである。

しかるに、Y₂は、こうした安全性の確認のための措置は全く執らずに、漫然と訴外Aに元栓を開くように指示して元栓を開かせた重大な過失により、本件事故を惹起したものである。

したがって、Y₂は、右の重大な過失によって発生した本件事故について、不法行為責任を負うべきものである。

そして、Y₂の右行為は、Y₂がY₁の従業員としてXに対し本件建物の引渡しを行うに当たって、ガス設備の使用方法的説明を行うときに、Y₂の前記の重大な過失によって惹起したものであるから、民法715条の規定により、Y₁もXらに生じた損害を賠償する義務がある。」

なお、本判決は、本件建物にガスコックの取付けを行ったプロパンガス等の販売業者およびその従業員について、本件事情のもとにおいては、プロパンガスの小売等を行う専門業者として、プロパンガスの使用開始時に立会い、自らガス漏れの有無を確認してからガス設備の使用を開始させるようにすべき注意義務を有していたにもかかわらず、積極的な方策を講ずることなく本件事故を惹起した重大な過失があるとして、賠償責任を認めている。

【８】東京地判平成7年11月15日判タ912号203頁

[事実] マンションの販売業者Y₁が分譲した本件マンションの一室に居住していたXが、玄関ドアが勢いよく閉まった際に手指を挟み、指を切断する等の傷害を負った。Xは、Y₁、本件マンションの建築業者Y₂、玄関ドア等取付工事の請負業者Y₃等に対して、玄関ドア及びドアクローザーを取り付けるに際し閉扉速度を適切に調整しなかった点に注意義務違反があったなどとして、不法行為または債務不履行に基づき損害賠償を請求した。Xは、本件マンションが河川沿いにある等の立地状況から、河川沿いの風の影響を直接受けることを予想し、本件ドアに上記のような周囲の環境から通常予測される程度の風による荷重が加わった場合を予測して、その閉扉速度を適切な速度に調整して、本件ドア及びドアクローザーを取り付ける義務があったなどと主張した。

[判旨] 本判決は、次のように述べ、Yらに本件ドアの閉扉速度の調整についての注意義務違反は認められないとして、Xの請求を退けた。

1 事故当時における本件ドアの閉扉速度の調整状況 本件ドアクローザー（P73BL）は出荷時にそのまま取付けを行えば基準作動速度で閉扉するように設定されていること、「Y₃は本件ドアクローザー取付後、ドアを90度開扉してから通常の歩み方で玄関に入り、閉じるドアに踵が触れないかを確認したこと、本件マンションの他の玄関ドアに取り付けたドアクローザーも同様の確認を行っていずれも調整の必要がなかったこと、…Y₃は金属製建具の取付けについて40年以上の経験があり、Y₂との関係では本件マンションの金属製建具取付工事までに約80件以上の取付工事の経験があること、玄関ドアの閉扉速度についてこれまで右と同様の確認方法により取付作業を行ってきても再調整の必要がなかったことに照らすと、本件ドアの閉扉速度は本件事故当時基準作動速度に調整されていたものと認められる。」

そして、P73BLはBL認定（優良住宅部品認定制度による認定）を受けた製品であり、「これが基準作動速度に調整されていれば、BL制度基準速度の要求を満たしているものと認められるから、本件ドアは、本件事故当時、BL制度基準速度の要求を満たす状態に閉扉速度が調整されていたものと認められる。」

2 Y₃の注意義務違反について 「BL住宅部品は、これを取り付けた住宅の居住者等に対する安全性を十分に考慮して定められた認定基準をクリアしているものと認められること、P73BLは平成2年以降毎年5万個以上出荷され、平成6年には約6万9800個になっているが、これまで本件事故以外にP73BLを使用したドアで指を切断する事故は起きていないこと等の事実を総合すると、前示のような確認方法により基準作動速度で閉扉することを確認して本件ドア及びドアクローザーの取付工事をしたY₃には、本件ドアの閉扉速度の調整について注意義務違反はないものと認めるのが相当である。」

X主張の適切閉扉速度の内容は不明確で、結局どのような閉扉速度に調整すべきか不特定である。仮に、X主張の適切閉扉速度が本訴提起後に設定された現状の速度であるとしても、「現状の速度では自動的にラッチングしないこと、…本件ドア及びドアクローザーは取付後自動的にラッチングするよう設計され防火扉としての機能を期待されていることに照らすと、Y₃に現状の速度に調整すべき義務があるとはいえない。」「また、建設省告示の登録規程は、玄関ドアの取付場所が様々であり、時に強風の影響を受ける場所もあることを前提として、前示のとおりBL制度基準速度を定めているものと認められ、閉扉速度はユーザーにおいて市販の器具を使用してその責任で自由に調整できる構造になっていることから、ドア及びドアクローザー取付業者に対し、BL制度基準速度以外に他の条件を考慮してドア取付調整を行う義務があるというためには、当該場所が通常予測される玄関ドアの取付場所以上に強風の影響を常時受けることが明白かつ容易に予測される等の特別な事情が必要であるというべきであるところ、河川沿いに立地し周囲に高層建築物がないマンションは珍しい存在ではないし、本件マンションに対する風向も一定ではないのであるから、本件ドア及びドアクローザーの取付場所が通常予測される玄関ドアの取付場所以上の強風の影響を常時受けることが予測されるということとはできない。」

3 Y₁およびY₂の注意義務違反について 上記と「同様の理由で、Y₁及びY₂は、X主張の適切閉扉速度に調整すべき義務はなく、BL制度基準速度の要求を満たした閉扉速度に調整したことを確認していれば、本件ドアの閉扉速度

の調整について注意義務違反はない。」

【9】東京地判平成17年12月5日判時1914号107頁²⁾

〔事実〕Xらは、平成14年7月、マンション分譲会社Yからマンション（本件建物）を代金4,350万円で購入した。Xらは、翌平成15年5月、本件建物の引渡しを受け、所有権移転登記を経由し、同年7月、家財道具を搬入した。ところが、保健所に依頼し室内空気環境調査（簡易測定）を行ったところ、高濃度のホルムアルデヒドが検出されたことから、Xらは、家財道具を搬出し、本件建物から退去するとともに、書面によりYに対して売買契約の取消し、解除等の意思表示をした。Xらは、Yから購入したマンションは環境物質対策基準に適合した住宅との表示があったにもかかわらず、いわゆるシックハウスであり、居住が不可能であるとして、売主の瑕疵担保責任による売買契約の解除および損害賠償請求権等に基づき、Yに対し、売買代金相当額ないし損害賠償の支払いを求めた。なお、Yは、新聞折込チラシ、パンフレットに環境物質対策基準を遵守した旨を記載し、本件マンションの販売を行っていた。

〔判旨〕本判決は、以下のとおり判示し、Yの瑕疵担保責任を肯定し、分譲契約の解除および損害賠償請求として4,791万余円の支払いを認めた。

「Yは、本件建物を含むマンションの分譲に当たり、環境物質対策基準であるJ A SのFc0基準及びJ I SのE0・E1基準を充足するフローリング材等を使用した物件である旨を本件チラシ等にうたって申込みの誘引をなし、Xらがこのような本件チラシ等を検討の上Yに対して本件建物の購入を申し込んだ結果、本件売買契約が成立したのである。そうである以上、本件売買契約においては、本件建物の備えるべき品質として、本件建物自体が環境物質対策基準に適合していること、すなわち、ホルムアルデヒドをはじめとする環境物質の放散につき、少なくとも契約当時行政レベルで行われていた各種取組において推奨されていたというべき水準の室内濃度に抑制されたものであることが前提とされたいものと見ることが、両当事者の合理的な意思に合致するものというべきである。

そこで、本件売買契約において前提とされていたと見るべき本件建物内のホルムアルデヒド濃度の水準について検討する。住宅室内におけるホルムアルデヒド

濃度に関しては、厚生省（当時）の組織した『快適で健康的な住宅に関する検討会議住宅関連基準策定部会化学物質小委員会』が、世界保健機構による室内濃度指針値の提案を吟味した結果として、平成9年6月、『ホルムアルデヒドの室内濃度指針値として、30分平均値で $0.1\text{mg}/\text{m}^3$ 以下を提案する。』とした（厚生省指針値）。また、財団法人住宅・建築省エネルギー機構の健康住宅研究会は、この提案を踏まえ、平成10年3月、住宅建築の設計、施工の立場から居住者の健康被害を排除することを目標とした検討の結果として住宅生産者向けの『室内空気汚染の低減のための設計・施工ガイドライン』及び消費者向けの『室内空気汚染の低減のためのユーザーズ・マニュアル』を作成、公表した。その後も、建築物における衛生的環境の確保に関する法律の定める建築物環境衛生管理基準として、ホルムアルデヒドの量につき『空気1立方メートルにつき0.1ミリグラム以下』と定められる（同法4条1項、同法施行令2条2号）など、建築物におけるホルムアルデヒドに関する法的規制が行われた。さらに、平成14年7月5日には、ホルムアルデヒドを規制対象化学物質の一つとしてシックハウス症候群対策のための規制の導入を盛り込んだ建築基準法等の一部を改正する法律案が国会で可決成立し、平成15年7月にはこれが施行された。

以上の取組をはじめとする本件売買契約当時までの住宅室内のホルムアルデヒド濃度に関する一連の立法、行政における各種取組の状況を踏まえると、当時行政レベルで行われていた各種取組においては、住宅室内におけるホルムアルデヒド濃度を少なくとも厚生省指針値の水準に抑制すべきものとするのが推奨されていたものと認めるのが相当である。」

本件においては、引渡時における本件建物の室内空気に含有されたホルムアルデヒドの濃度は右基準を相当程度超える水準にあったものと推認されることから、本件建物にはその品質につき当事者が前提としていた水準に到達していないという瑕疵が存するものと認められる。「また、当該瑕疵は科学的な測定によつてはじめて具体的に存在を知りうる性質のものであること、健康被害が具体的に発生するには相応の期間高濃度のホルムアルデヒドその他の化学物質に曝されていることを要することなどを考えると、当該瑕疵は取引上要求される一般的な注意を

払っていても容易に発見しえないものであるというべきである。したがって、当該瑕疵の存在につきXらは善意無過失であり、隠れた瑕疵であるということが出来る。」「そして、当該瑕疵の結果、Xらはいったんは搬入した家財道具をわずかに約1か月後に再度搬出し、以後本件建物に居住していないのであるから…当該瑕疵により本件売買契約の目的を達成することができないことは明らかである。」

【考察】

(1) 以上の裁判例から、まず、賃貸人の責任についてみておくこととする。

賃貸集合住宅の基本構造、施工等において安全面で不備が存する場合、賃貸人は、所有者として、土地工作物責任（民法717条）を問われることになる。こうした事案では、建物等の土地工作物につき「設置または保存の瑕疵」が存するか否かが主要な争点となることが多い。周知のとおり、同条にいう設置又は保存の瑕疵とは、工作物が通常有すべき安全性を欠いている状態をいうと解されており³⁾、かかる瑕疵の有無は、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考慮して具体的個別的に判断」されることになる⁴⁾。

【1】では、隣接する住戸間の界壁部分に間隙が存したことにより有毒ガス等の気体が流通する状態にあったことが、鉄筋コンクリート造共同住宅として通常備えているべき構造ないし機能を備えておらず、建物の設置、保存の瑕疵にあたとされた。本件共同住宅の建築時点では、各戸の気密性を定める建築基準法令等の法規定は存在しなかったが、同判決は、そうした場合であっても、多数の人が居住する共同住宅内の各室においてガス機器が常時使用され、有毒ガスの流失の可能性が常時存在する以上、このことを踏まえて各居室間の気密性を維持すべく適宜の措置が講じられるべきであるとしている。

【2】、【3】は、建物の一部または全体の損壊事故に関わる事例である。

【2】では、アパートの外階段が崩落した事案、【3】では、地震によりアパートの1階部分が崩壊した事案において、建物の構造、耐力、設計方法、

工法等の妥当性が問題になっている。【2】は、アパートの外階段について、本来であれば全面溶接すべき接続部分が点溶接のみで固定されており、元々十分な構造耐力を有していなかったことが崩落事故をもたらしたとして、設置の瑕疵を認定している。【3】は、賃貸マンションの基本構造部分につき、耐震面において通常有すべき安全性を欠いているとし、設置の瑕疵を認めている（建築当時を基準とした判断）。具体的には、壁厚や壁量が不十分であるところを軽量鉄骨で補強するとした設計内容に疑問が存すること、また、施工においても、コンクリートブロック壁に配筋された鉄筋の量が十分でない上、その鉄筋が柱や梁の鉄骨に溶接等されていないため壁と柱とが十分緊結されていない等の補強コンクリートブロック造構造の肝要な点に軽微とはいえない不備があることなどが指摘されている。

賃貸建物（居室）に賃借人等が使用するための設備が設置される場合、賃借人には当該設備の安全性についても責任を負う（【4】【5】）。

【4】は、浴室および排気筒の設置方法に不備があったとして、賃貸人の土地工作物責任を肯定した事例である。同判決は、本件排気筒が、ガス事業者作成のガス風呂排気筒、換気設備の標準設置方法によると回避すべきとされる方法で設置されていること、本件浴室には換気口としての効用を有するものがないことなどを指摘したうえで、排気ガスの逆流により風呂釜の不完全燃焼が起り、一酸化炭素が発生するおそれが認められるとして、浴室の設置につき瑕疵があると判示している。

【5】は、ガス風呂釜を使用する浴室が設置された居室を賃貸する賃貸人の義務・責任について、「事故が生じないように、換気、排気装置の完備した安全に入浴し得る浴室を賃借人に提供すべき義務がある」と判示している（根拠条文は不明）。本件では、建物施工時において、浴室に換気、排気装置が設置されていなかったことから、賃貸人は、関係業者等に換気装置の取付けを再三依頼し、また賃借人に対しても口頭で浴室の危険性について指摘し、注意換気を行っていたが、かかる対応をとったとしても賃貸人は免責されることにはならないと判断されている。賃貸人としては、事故発生の危険

性を現実に認識している以上、上記のような対応をするだけでは安全管理上の義務を尽くしたことになるが、より確実な事故防止措置をとることが求められるとみることができよう。

（２）前記諸事例においては、賃貸人のほか以下の者の責任が問題とされている。

【２】では、賃貸建物の管理人について、土地工作物の占有者としての責任が問題とされている。同判決は、本件管理人が所有者から委託を受けて建物の管理業務を行っていたこと、建物について居住者の苦情等にも対応すべき立場にあったことから、瑕疵を修補して損害の発生を防止しうる立場にあったとして、本件管理人も賃貸人と並んで民法717条1項の占有者に該当するとした。本事案のもとでは免責が認められたが、建物の安全性についての管理業者の責任について言及しており、注目される（なお、後掲【13】では、管理業者の不法行為責任が認められている）。

【３】では、賃貸借契約を仲介した宅地建物取引業者（仲介業者）の責任も問題となった。同判決は、仲介業者は建物の構造上の安全性につき建築士のような専門的知識を有しないことを理由に、仲介業者は、一般に、仲介契約上も信義則上も、建物の構造上の安全性については安全性を疑うべき特段の事情の存在しない限り調査する義務まで負担するものではないと述べ、本件ではかかる特段の事情は認められないとして、責任を否定した。

【５】では、賃貸住宅内の浴室に換気、排気装置が設置されていなかったためガス風呂釜が不完全燃焼を起こし、賃借人が一酸化炭素中毒により死亡したという事故について、賃貸共同住宅の各居室に付属する浴室部分を建築した者、当該浴室を含めた共同住宅の建築工事を注文し、完成後にこれを賃貸人に売り渡した不動産業者が賠償責任を問われている。同判決は、建築業者、不動産業者それぞれの注意義務に言及し、前者に関しては、浴室を建築してガス風呂釜を設置するにあたっては、不完全燃焼による一酸化炭素発生の危険を予見したうえで、ガスの不完全燃焼による中毒事故を防止するため、換気、排気装置設置工事を行なうべき義務があると述べ、後者に関して、事

故が生じないように、換気、排気装置の完備した瑕疵のない浴室を建築させ、これを売り渡すべき義務があると述べている⁵⁾。

ところで、以上にみた諸事例は、主に建物等の設計・施工等の段階で不備・瑕疵があり、それに起因して損害が生じたというものである。事故等を未然に防止し、損害の発生を回避するという観点からすると、まず集合住宅の開発、設計、施工等の各段階において適切な安全管理がなされていることが重要であろう。その意味では、賃貸人と並び集合住宅の設計・建築・監理等に携わる者についても本来その責任が問題とされるべきであるように思われる。この点で、近時、最判平成19年7月6日民集61巻5号1769頁は、建物の基本的な安全性に関する建築士、施工者の不法行為責任について、一般的説示ながら次のように述べており注目される⁶⁾。

建物は、居住者等（建物利用者や隣人、通行人等）の「生命、身体又は財産を危険にさらすことがないような安全性を備えていなければならない、このような安全性は、建物としての基本的な安全性というべきである。そうすると、建物の建築に携わる設計者、施工者及び工事監理者（以下、併せて「設計・施工者等」という。）は、建物の建築に当たり、契約関係にない居住者等に対する関係でも、当該建物に建物としての基本的な安全性が欠けることがないように配慮すべき義務を負うと解するのが相当である。そして、設計・施工者等がこの義務を怠ったために建築された建物に前記の基本的な安全性を損なう瑕疵があり、それにより居住者等の生命、身体又は財産が侵害された場合には、設計・施工者等は、…特段の事情がない限り、これによって生じた損害について不法行為による賠償責任を負う。」

(3) 居住者が事故等により被った損害について、住宅の売主の責任が問われた事例もいくつかみられる。

前述したように、【5】は、賃貸用共同住宅の一室において居住者が一酸化炭素中毒事故により死亡したという事案で、この共同住宅の建築工事を注文し、完成後にこれを賃貸人に引き渡した売主（不動産業者）について、事故が生じないように、換気、排気装置の完備した瑕疵のない浴室を建築させ、

これを売り渡すべき義務があったとして、入居者に対する不法行為責任を認めている。

また、【7】においては、建物の建築、販売及び土地建物取引業等を営む会社について、安全確認上の注意義務が問題となった。本件では、建売住宅を引き渡す際の説明にあたり従業員が安全確認を怠ったことが不法行為とされているが、かかる判断の前提として、プロパンガスなど危険性の高い設備の説明を行う際には専門業者の立会いのもとで行うべきであったこと、専門業者に代わり説明する場合には、十分な安全確認を行うべきであること、工事等のため多数の出入りがあることを踏まえ適宜の安全確認を行うべきことなどが注意義務の内容として指摘されている。住宅の建築・販売を行う事業者について、引渡しまでの安全管理義務の一端を示す事例といえよう。

【8】は、付属設備（玄関ドアおよびドアクローザー）の取付けに際して、売主等の注意義務が問題となった事例である。本件では、マンションの居住者が、玄関ドアで手指を挟み、傷害を負ったという事故に関して、事故当時、玄関ドアが適切な閉扉速度に調整されていたか否かが争点となった。本判決は、本件ドアクローザーが建設省の告示「建築物性能等認定事業登録規程」所定の基準を満たす閉扉速度に調整されていたこと、前記告示が居住者の安全保護を十分考慮して定められていること、この基準を満たした製品が多数普及しているなか本件事故と同じ事故は報告されていないことなどから、本件においては売主等に注意義務違反は認められないと判示している。

以上のように、住宅の売主についても、その立場に応じて、設計・建築段階から引渡しまで、建物の安全性に配慮することが求められている。

(4) なお、最近では、住宅の建材等に使用された化学物質により居住者が損害を被ったとして（いわゆるシックハウス症候群）、賃貸人、売主等の法的責任を問う事例がみられるようになった⁷⁾。

【6】は、賃借人が賃貸人に対して、債務不履行を理由に、支払済の賃料および礼金、医療費、慰謝料等の損害賠償を求めた事案である。本判決は、「化学物質過敏症がごく最近において注目されるようになったものであり、

未だ学会においてすら完全に認知されているとは言い難い状況にあること」からすると、本件建物建築当時（平成5年6月頃）、賃貸人が化学物質過敏症の発症を予見し、これに万全の対応をすることは現実には期待不可能であったことなどを理由に、賃貸人の賠償責任を否定している。このように本件では、結論としては、賃貸人の責任は否定されたが、本判決が一般論的な判示ながら、目的物を通常の使用に適した状態で提供する賃貸人の義務に、居住用建物の賃貸借においては建物を健康上良好な居住環境において提供すべき義務が含まれる旨を述べていることは、賃貸人の安全管理上の義務の内容を考えるうえで注目される。なお、本判決には、化学物質過敏症、シックハウス等についての認識が一般に広まり、その対策が普及するなどの状況においては、賃貸人の責任が肯定される余地を認めることもできよう。

【9】では、分譲マンションの売主の瑕疵担保責任が肯定され、分譲契約の解除および損害賠償（本件売買契約に瑕疵がないものと信頼したことによる損害の賠償）が認められている。本判決は、売主がマンションの分譲に当たり、環境物質対策基準を充足するフローリング材等を使用した物件である旨をチラシ等にうたって申込みの誘引をなし、買主がこのようなチラシ等を検討のうえ購入を申し込んだという経緯から、「本件売買契約においては、本件建物の備えるべき品質として、本件建物自体が環境物質対策基準に適合していること、すなわち、ホルムアルデヒドをはじめとする環境物質の放散につき、少なくとも契約当時行政レベルで行われていた各種取組において推奨されていたというべき水準の室内濃度に抑制されたものであることが前提とされていたものと見ることが、両当事者の合理的な意思に合致する」としたうえで、「本件売買契約当時までの住宅室内のホルムアルデヒド濃度に関する一連の立法、行政における各種取組の状況を踏まえると、当時行政レベルで行われていた各種取組においては、住宅室内におけるホルムアルデヒド濃度を少なくとも厚生省指針値の水準」（30分平均値で $0.1\text{mg}/\text{m}^3$ 以下）に抑制すべきものと推奨されていたと認められるところ、本件建物の引渡時における室内空気に含有されたホルムアルデヒドの濃度はこの基準を相当程度超

える水準にあったものと推認されることから、本件建物にはその品質につき当事者が前提としていた水準に到達していないという瑕疵が存するものと認められると判示している。

これらの裁判例からは、売主、賃貸人等においては、建物等の物理的な安全性ばかりでなく、居住者の健康を害することのないよう配慮すべきことが問われる状況も生じてきていることが窺える。今後とも問題となりうる事案類型であろう。

- 1) 本件と同じく、居室内で発生した一酸化炭素が隣室に流入した事故につき、所有者の工作物責任が認められた事例がある（長野地判昭和52年3月31日。住宅1978年3月号27頁以下に紹介がある）。本件は、県営住宅団地内にある共同住宅（鉄筋コンクリート造）の4階部分の居室において、ガス湯沸器と石油ストーブが不完全燃焼を起こして発生した一酸化炭素が各部屋の仕切壁を貫通する給水管の周囲に存した間隙を通して隣室に流入し、隣室の居住者等が死傷したという事案である。判決は、界壁にこのような間隙が存したことが、土地の工作物たる本件界壁の設置または保存の瑕疵にあたるかにつき次のように判示している。

「共同住宅の各区画が、それぞれ安全な住宅といえるためには、一区画に生じた危険が他の区画に波及することができる限り防止し得る構造となることが必要であると考え。従って、本件においても、一区画に発生した有害な煙又は気体が界壁の間隙を通じて他の区画に流入することのないように、界壁はできる限り間隙が生じないように設置、保存されなければならない。」「本件建物は鉄筋コンクリート造りの共同住宅であることが認められるのでその構造上、各戸の気密性の程度は木造住宅の場合よりも一般に高いというべきであり、加えて何ら換気設備が設けられていない本件建物においては、その気密性の程度はより一層高くなるのであるから、界壁を通しての有害な煙又は気体の流入を防止するためには、各戸は界壁によって泰然と区分されなければならないというべきである。従って、本件間隙が存することによりその本来備えるべき性質又は設備を欠いたものとしてその設置又は保存の瑕疵があるというべきである。」

- 2) 本件の解説として、長坂純・私法判例リマックス34号26頁、濱本章子・判タ1245号43頁、登記情報47巻1号123頁がある。
- 3) 最判昭和45年8月20日判時600号71頁。

- 4) 最判昭和53年7月4日判時904号52頁。
- 5) その他、建築請負業者の責任が認められた事例として、長野地判昭和55年1月24日判タ415号141頁（浴室煙突内の紙詰まりにより排気ガスが浴室内に充満し、浴室が酸素欠乏状態となってガス風呂バーナーが不完全燃焼を起こし、その結果、入居者が一酸化炭素中毒により死亡した事案）などがある。
- 6) 本件の評釈として、円谷峻・平成19年度重要判例解説89頁、鎌野邦樹・NBL875号4頁、塩崎勤・民事法情報258号78頁、平野裕之・民商137巻4・5号438頁、松本克美・立命館法学313号100頁等がある。
- 7) ここで取り上げた【6】【9】を含め、この問題に関する裁判例に関しては、秋野卓生「シックハウス訴訟にまつわる法的問題点」NBL757号32頁以下（2003年）、秋野卓生「最近のシックハウス訴訟判決——東京地判平成17・12・5を契機として」NBL831号46頁以下（2006年）を参照。

2 付属施設・設備等の維持管理

ここでは、集合住宅の付属設備、施設等の維持管理に関する義務が問題となった事例について検討する。

まず、次の【10】～【13】は、いずれも賃貸アパートにおいて、ガス給湯設備、ガス器具の不具合が原因で発生した一酸化炭素中毒による死亡事故に関する裁判例である。

このうち【10】は、賃貸人の工作物責任が問題とされた事例であり、事故の原因となった排気筒部分の占有者が賃借人であるか賃貸人であるかという点が争われている。

その他の事例では、賃貸人のほか、ガス供給業者、風呂釜の設置業者等の責任が問われており、ガス器具の点検に際しての注意義務（【11】）、事故回避のためのなすべき措置（【12】）等について判示されている⁸⁾。また、【13】では、賃貸人の債務不履行責任のほか管理業者の不法行為責任が認められており、注目される。

【10】 広島地裁福山支判平成6年7月19日判時1547号105頁

[事実] 賃借人Bの同意を得て本件居室に居住していたAらが、湯沸器により浴槽へ給湯していたところ、湯沸器に接続する排気筒の先端部分に設置されてい

た防火ダンパーに誤作動が生じ、排気筒が塞がれたために排気が妨げられた結果、湯沸器が不完全燃焼を起こして一酸化炭素が発生し、Aらがこれを吸引し、一酸化炭素中毒により死した。前記湯沸器は、強制排気式（燃焼用の空気を室内から取り、排気用送風機を用いて排気ガスを排気筒から強制的に屋外に排出する方式）のガス瞬間湯沸器であり、その上部には排気筒が接続しており、排気筒は壁面に沿って上に延びて天井裏に入り、天井裏を横に延び、建物の外壁を貫通して屋外に通じている。排気筒の先端部分（外壁を貫通する部分）には防火ダンパーが設置されていた（防火ダンパーは、火災時に炎、煙等が排気筒を通じて居室内に侵入するのを防止するために設ける設備で、防火ダンパーが作動すると排気筒は閉塞される）。

Aらの相続人であるXらは、本件居室の所有者であり貸主であるY₁に対して、民法717条の工作物責任ないし債務不履行責任等を理由として、また、本件居室に都市ガスを供給していた一般ガス事業者であるY₂に対して、民法715条の使用人責任ないし債務不履行責任を理由として、損害賠償を請求した。これに対して、Y₁は、Aらは本件居室の賃借人であるBの許可を得て本件居室をしばしば利用していたのであるから、土地の工作物の占有者であり、民法717条1項にいう「他人」ではない、また、Yらは本件居室の所有者、賃貸人として通常なすべき注意を尽くしており、本件事故につき過失はないなどと主張した。

[判旨] 1 Y₁の責任について 「本件排気筒は土地工作物である建物に接着して設置されており、本件湯沸器及びこれに付随する本件排気筒があることによって居住用建物としての本件居室の効用も全うされるものであり、また、排気筒は有害な排気ガスが通じることにより潜在的な危険を内包しているものであるから、本件排気筒は建物と一体をなすものとして民法717条の土地工作物に該当するものというべきである。

そして、…本件湯沸器の使用によって発生する排気ガスを屋外に排出するための設備である本件排気筒に設置された本件防火ダンパーが作動して本件排気筒が閉塞し、排気が適切に行われなかった状態であったのであるから、その保存に瑕疵があったものというべきである。」

「Y₁は、Aらは本件居室の賃借人Bの許可を得て本件居室をしばしば利用していたのであるから土地工作物の占有者であって民法717条1項にいう『他人』ではない旨主張するところ、…Bは本件居室を賃借して居住していたのであるから、本件居室の居住空間についてはBが占有していたものというべきである。

しかし、本件居室、本件湯沸器、本件排気筒はいずれもY₁の所有であることは前記認定のとおりであり、また、…本件排気筒のうち天井裏部分から外壁貫通部分にかけての部分は外からは見えず、本件居室の天井には点検口も設置されていないため、右部分の排気筒を点検したり、取り替えるには本件居室の天井を一部壊さなければならないことが認められる。

…本件排気筒はその大部分が本件居室の天井裏にあり、しかも、本件防火ダンパーは排気筒の先端の外壁との貫通部分に設置されているのであり、本件居室の賃借人であるBにおいてその状態を把握することは不可能であり、本件排気筒のうち本件居室の天井裏から外壁を貫通する部分にかけての部分を事実上支配し、その瑕疵を修補し得る立場にあるのは本件居室及び本件排気筒の所有者であり、右居室の賃借人でもあるY₁と認められる。」「したがって、民法717条1項の土地工作物である本件排気筒の占有者はY₁というべきである。」

2 Y₂の責任について 「ガス事業法及びその関連法規に照らすと、Y₂は、一般ガス事業者としてガスに関する高度の専門的知識技術があることを前提に、ガスにより発生する被害を防止するための高度の注意義務を負っているものと認められる。」

「Y₂から業務委託を受けた中央ショップの従業員は、Bの本件居室への入居の際及びBからガスコンロの燃焼不良を訴えて修理依頼を受けた際に本件湯沸器及び排気装置を所定の点検要領にしたがって点検していることが認められ、昭和61年4月に本件居室に本件湯沸器を設置した際にも同様に所定の点検をしたものと推認できる。

そして、ガス供給施設以外のガス消費機器、換気装置等については使用者が第一次的に保安の責任を負い、Y₂の責任は二次的、間接的なものと解されることを考慮すると、Y₂ないしは中央ショップにおいて、入居者であるBその他から

本件居室で使用しているガス消費機器等について、ガスコンロの燃焼不良を指摘されたほかは…具体的な不良箇所、危険箇所を指摘されて点検、修理等を依頼されたと認められない本件においては、Y₂の履行補助者というべき中央ショップの従業員は前記認定のとおり所定の点検要領にしたがって点検をしたことをもってその義務を尽くしたものというべきである。」

なお、Aらにも本件湯沸器の使用に際し換気をしなかった過失があるとして、6割の過失相殺が認められている。

【11】札幌地判平成10年7月28日判タ1040号247頁⁹⁾

〔事実〕アパートの賃借人Aが室内においてガス湯沸器を使用中、一酸化炭素中毒により死亡した。同人の遺族であるXは、ガス供給業者でありガス湯沸器の保守点検業者であるY₁、賃貸人であるY₂等に対して、損害賠償を求め訴えを提起した。

〔判旨〕1 本件事故の原因 本件湯沸器は、コントロールボックスの制御基盤にはんだ割れが生じており、強制排気ファンが回転したり、停止したりする状態にあった。本来、排気ファンが停止すると、排気あふれ装置が作動してガスが遮断され、湯沸器は停止する仕組みになっている。しかし、本件湯沸器には、コントロールボックスの端子台を結ぶ追加配線が取り付けられた改造（本件改造）がなされており、はんだ割れによる不通電にもかかわらず、点火燃焼が可能な状況になっており、また、本件湯沸器に取り付けられた安全装置にバイパスの回路ができて安全装置が作動しない状況になっていた。本件事故は、本件湯沸器が、上記のような状況で、排気ファンが停止しても、排気あふれ防止装置により停止せず、不完全燃焼を続けた結果、生じたものと推認される。

2 Y₁の責任 「Y₁は、プロパンガスの供給業者であり、ガス器具の点検修理を業としていた者であって、本件湯沸器についても、Y₂の依頼に基づき、2年毎の定期点検を行うほか、平成4年2月27日にも、Aが本件居室を賃借するに際し、定期点検を行っている（この時点で、すでに本件改造がなされていた、と推認できる）から、本件湯沸器の使用者のために本件湯沸器の安全性を確認点検する注意義務があったにもかかわらず、本件湯沸器のコントロールボックスの

端子台に追加配線がされていることや、コントロールボックスの制御基盤のはんだつけ部分にはんだ割れが生じている、ないし生じるおそれがあることを発見できなかった過失により、本件事故を生じさせた、と認めるのが相当である。」

「 Y_1 は、液石法36条により液化石油ガスの販売業者の調査義務が法定されており、右法律に基づく規則、規則遵守マニュアルにより目視の注意義務しか負わない旨主張する。

しかし、液石法等に定める義務が目視義務のみを定めているか否か自体問題であるし、仮に液石法等の規定が目視義務のみを定めているとしても、賃貸人からガス器具の点検を依頼されたプロパンガス販売業者の使用者に対する民事上の賠償責任を取締規定の目視義務に限定する理由はない（まして、プロパンガス業界の協会が定めたマニュアルに不法行為責任を限定する法的効力はない。）」

「 Y_1 は、本件改造について、湯沸器の構造に専門的知識を有するものでなければ、その原因を発見することは不可能であった旨主張する。

しかし、追加配線を施した本件改造は、本件湯沸器の正面カバーを取り外せば発見できるし…、 Y_1 がプロパンガス器具の修理業者であり、安全性についての専門的知識を有することが期待されることを考慮すれば、本件改造を発見し、その危険性を認識することは可能であった、と認めるべきである。」

3 Y_2 の責任について 「 Y_2 は、本件居宅をAに賃貸しているから、Aに対して賃貸した本件居宅での安全を確保する義務（安全配慮義務）を負うことは肯定できる（ Y_2 も賃貸人が一般的に右義務を負っていることは認める）。しかし、 Y_2 は、ガス設備に関する専門家ではなく、賃貸人自らがガス器具を整備点検することを期待することはできないから、点検を依頼した専門業者の点検に疑問があることが認識できるような特段の事情がある場合を除いて、ガス設備に関する安全性の確保については、ガス設備に関する専門業者に依頼することで右説示の安全を確保する義務は履行された（必要な点検が施行されている限り、ガス器具が老朽化していることのみをもって直ちに買換え義務が発生する、と解することはできない）、と解するのが相当である。」

「 Y_2 は、…専門業者の Y_1 に対し、本件居宅のガス設備について、2年に1度

の定期点検を依頼するほか、賃借人が交替するたびに点検を依頼しており、本件居宅をAに賃貸するに際しても、平成4年2月27日に本件湯沸器を含めたガス設備に関する点検をY₁に依頼しているから、Y₁の点検が不十分であることが認識できた等の特段の事情を認めるに足りる証拠のない本件において、Y₂は、賃借人として求められる安全確認義務を履行しており、過失はない、と認めるのが相当である。」

「本件湯沸器は、土地の工作物と認めることができないし、Aが占有していた、と認められるから、Y₂は、民法717条の責任を負わない。」

【12】東京地判平成16年12月24日判時1906号65頁

〔事実〕Y₂は、平成11年6月10日、同人が所有する本件建物の201号室（本件居室）をAに賃貸した。平成14年9月25日、Aは、本件居室の浴室（本件浴室）において、入浴中に、風呂釜（本件風呂釜）の給湯バーナーの不完全燃焼により発生した一酸化炭素を吸い込み、一酸化炭素中毒により死亡した（本件事故）。そこで、Aの相続人であるXらは、本件風呂釜および給排気筒の設置業者であるY₁に対して、使用者責任（同法715条1項、709条）に基づき、Y₂に対して、工作物責任（民法717条1項）または賃貸借契約の債務不履行に基づき損害賠償を請求した。

本件建物は、昭和53年1月に新築され、1階にはY₂が経営する写真館と賃貸用の部屋が2室、2階には賃貸用の部屋が3室あった。本件居室には、本件風呂釜の給排気筒の真上に窓（本件窓）が設置されており、本件給排気筒の上面から十数センチメートル上方の位置に本件窓の下辺があった。本件事故は、風呂釜内が不完全燃焼状態となって発生した一酸化炭素が本件給排気筒から外部に排出された後、本件給排気筒のすぐ上にある本件窓から本件浴室に流入したことによるものであったとされている。

本件事故発生当時、ガス業界、ガス機器業界において、ガス機器設置の際等の基準、指針として広く採用されている「ガス機器の設置基準及び実施指針」（通商産業省、建設省、自治省消防庁（いずれも当時）、ガス業界、ガス機器業界等で構成されるガス機器設置基準調査委員会により作成）では、「排気吹出し口と

建物開口部の離隔距離」の「指針」として、自然給排気式排気筒の場合は、「排気吹出し口から上方600ミリメートル、側方・下方・前方150ミリメートルの範囲を壁面に投影した範囲内に、燃焼排ガスが室内に流入するおそれのある開口部がないこと」と定められていた。そして、この指針に続けて、「燃焼排ガスが室内に流入するおそれのある開口部とは、建物に設ける窓、ドア等でガス機器の使用時に可動し開口するもの（引違い窓、すべり出し窓、開きドア等）及び常時開放されている換気口等」をいい、「浴室の窓は、一般に入浴の際、外から見られることを防ぐために閉めるが、窓の構造や周囲環境によっては、入浴の際、開口することも考えられるので十分に注意すること」との注意書きを設けつつ、「ガス機器の排気吹出し口周辺で、使用時は閉鎖されていると考えられる窓（例：暖房機を設置した室の窓若しくはドア及び浴室の窓）は燃焼排ガスが室内に流入するおそれのある開口部とはみなさない」旨の解説がなされていた。

[判旨] 1 Y₁の使用者責任について Y₁が設置した本件風呂釜の給排気筒の上面とその上部にある本件窓の離隔距離は十数センチメートルにすぎず、上記指針が定める60センチメートルには遥かに満たないところ、本件窓は、その形状、設置位置等からすると、開口したまま本件風呂釜を使用することも十分に考えられることから、「使用時は閉鎖されている窓」すなわち排気吹出口との離隔距離をとる必要がない窓といえるかは極めて疑問であり、上記解説が指摘しており、本件窓は「窓の構造や周囲環境によっては、入浴の際、開口することも考えられるので十分注意す」べきものであった。したがって、Y₁は、本来的には、現在本件給排気筒がある位置には設置すべきではなかった。

「もっとも、本件浴室には、本件窓から600ミリメートル以上離隔して給排気筒を設置することが構造上不可能であり、また大幅な浴室改造を伴う工事は経済上困難であったとも考えられる。そして、ガス機器設置業者としては、風呂釜の設置を注文された以上、設置基準や指針には正面から抵触せず、設置位置として許された範囲内であると解釈する余地がある以上は、顧客の注文どおりに設置せざるを得ない状況であったとも考えられる。しかし、このことを最大限考慮したとしても、本件給排気筒が本件窓のすぐ下に設置されているという状況からすれ

ば、一酸化炭素等の本件浴室内への流入を防止するためには、本件風呂釜を使用中は本件窓が閉められていることが不可欠であるから、 Y_1 は、風呂釜の設置業者として、一酸化炭素が窓から流入するような事故が発生しないように万全の措置と配慮をすべきであったといえる。少なくとも、 Y_1 としては、所有者である賃貸人又は使用者である賃借人に対し、本件風呂釜を使用する際には本件窓を必ず閉めることを明確に注意し、窓閉めが確実に実行されるような措置を採るべき義務があったというべきである。]

「前記のとおり、本件給排気筒の設置位置は上記設置基準や指針に適合しているとは言いきれず、むしろ設置位置としては相当でないというべきであり、仮に設置するのであれば燃焼排ガスが本件窓から流入しないように万全の措置と配慮をすべきであることから考えると、 Y_1 は、本件風呂釜を設置するに際して、賃借人のみならず賃貸人である本件居室の所有者（ Y_2 ）にも注意をすべきであるし、注意の内容も、本件給排気筒と本件窓は極めて近接して危険であり、設置位置は設置基準や指針上問題があること、そのため風呂を使用中は絶対に窓を閉めること、開口したままでは燃焼排ガスが流入し危険であることなど、明確かつ十分な説明と、強い警告を含むものであるべきと認められる。さらに、本件居室が賃貸物件であり、使用者が入れ替わることも容易に予想されることも併せると、本件浴室内（例えば本件風呂釜の側面等）の目立つ位置に、風呂を使用中は必ず窓を閉める旨が記載されたシール等を貼るか、又は貼付するためのシール等を交付するなどして、使用者が交替しても本件給排気筒が危険であることが明確に伝わるような適切な措置を講ずべきであったと認められる。

ところが、 Y_1 の従業員は、本件窓のすぐ下に本件給排気筒を設置し、当時の賃借人に取扱説明書を交付するのみで明確かつ十分な注意をしていなかったし、本件窓が確実に閉められるようにする措置も採らなかったと認められるから、 Y_1 の従業員は上記義務に違反したと認められる。」

２ Y_2 の責任について 「仮に、本件風呂釜及び本件給排気筒が土地の工作物に当たり、かつ、本件風呂釜及び本件給排気筒の設置又は保存に瑕疵があったとしても、その瑕疵による損害について、民法717条1項の土地の工作物責任

を負うのは一次的には土地の工作物の占有者であり、工作物の所有者は二次的に責任を負うにすぎない。Aは、本件居室の賃借人として本件居室を占有し、本件風呂釜及び本件給排気筒の占有者でもあった。したがって、Aは、本件風呂釜及び本件給排気筒の設置又は保存の瑕疵について、民法717条1項の責任を一次的に負う者である。これに対し、Y₂は、本件風呂釜及び本件給排気筒の所有者であり、二次的に責任を負うにすぎない。したがって、Xらは、Aの損害について、Y₂に対し、土地の工作物責任に基づいて請求することはできないというべきである。」

「Y₂は、本件居室をAに賃貸していたから、一般的には、安全な構造及び設備を有する居室を提供する義務を負っていたとすることができる。しかしながら、Y₂は、風呂釜の設備に関する専門家ではなく、自ら、風呂釜を設置したり、点検することを期待することはできない。したがって、Y₂は、風呂釜の設置や点検を依頼した専門業者の設置や点検に疑問があるような特段の事情がある場合を除いて、定期的に、風呂釜の整備、点検を専門業者に依頼し、整備、点検をすれば、安全な構造及び設備を有する居室を提供する義務を尽くしたと解すべきである。」

「本件建物の管理はB（Y₂の妻）が行っており、「同人は本件建物の風呂釜の設置や修理をY₁に頼んでいたこと、B及びY₂は、本件風呂釜の設置及びその後においても、Y₁から取扱説明書を渡されず（…取扱説明書はY₁から本件風呂釜設置時の賃借人に交付されたと推認される。）、本件風呂釜の使用方法について特別の注意を受けたこともなかったこと、Bは、風呂釜を含め、本件建物のガス器具の点検を東京ガスに依頼し、東京ガスは、3年に1回の割合で本件建物のガス器具を点検していたこと、Bは、平成13年4月ころ、東京ガスから、本件居室の隣室の風呂釜についてさびによる腐食が発生していたとの指摘を受けて風呂釜を交換したが、本件風呂釜については何の指摘も受けなかったことが認められる。

…Y₁の従業員が本件風呂釜を設置し…、平成13年4月ころには、東京ガスに本件風呂釜を点検してもらっていたし、Y₂ないしBは、Y₁の従業員が本件風呂釜を設置した際や東京ガスが本件風呂釜を点検した際に、何らかの指摘を受けた

ということもなかったのであるから、 Y_2 が本件風呂釜の設置や点検に疑問を感じたとは認められない。

本件給排気筒が本件窓のすぐ下に設置されているとしても、専門業者である Y_1 の従業員が設置したものであるから、 Y_2 が本件風呂釜の設置に疑問を感じなかったとしても不相当ということとはできない。

したがって、 Y_2 は、安全な構造及び設備を有する居室を提供する義務を尽くしたと認められる。」

【13】 札幌地判平成17年5月13日判タ1209号180頁

[事実] Aは、 Y_1 が所有し、 Y_2 が管理する本件マンション（鉄骨鉄筋コンクリート造10階建、全77戸）の403号室（本件居室）を Y_1 から賃借し、居住していたところ、平成10年12月、本件居室内において一酸化炭素中毒により死亡した（本件事故）。本件マンションの各居室には、その設備・備品として、ガス瞬間湯沸器及び各居室の天井裏を経て戸外へと通じる燃焼ガスを排出するための金属製排気筒が設置されている。本件事故は、本件居室の天井裏に設置された同室の排気筒（本件排気筒）の末端部分が腐食し、外壁の排気口と分離するなどしていたために、同室に設置された湯沸器（本件湯沸器）の燃焼に伴う燃焼ガスの排出不良をもたらし、これにより発生した一酸化炭素が本件排気筒から漏れ出して同室内に環流したことが原因であった。

なお、本件マンションでは、平成10年2月頃、ガス事業者 Y_3 による自主点検（本件自主点検）が実施されている。 Y_3 は、本件マンション全77戸中、居住者の承諾が得られた37戸で本件自主点検を実施した（その際、 Y_3 は少なくとも3回本件居室を訪れたが、点検を行うことができなかった）。本件自主点検により、上記37戸のうち36戸について、天井裏において排気漏れがあると判定され、20戸において湯沸器の不完全燃焼による一酸化炭素が検出された。 Y_3 は、平成10年2月23日頃、 Y_2 に対し上記点検結果を記した報告書（本件報告書）を交付した。 Y_2 は、同じ頃、 Y_1 に対しこれを交付した。もっとも、 Y_1 、 Y_2 及び Y_3 は、本件マンションの居住者に対し、本件報告書の内容を通知したり、一酸化炭素が発生する危険性があることの注意喚起をすることはしていない。

以上の事実関係のもとで、Aの相続人であるXらは、Y₁には、賃貸借契約上、賃借人に対し、湯沸器及び排気筒の設備の性能を保持すべき義務を負っているところ、同義務を怠ったなどとして、Y₂には、居住者に対し、排気筒の排気不良を原因として湯沸器が不完全燃焼し、一酸化炭素が発生して生命、身体に危険が及ばないように、湯沸器及び排気筒の性能を保持すべき義務を負っていたところ、同義務を怠ったとして、民法709条に基づき、また、ガス事業者であるY₃には、ガス供給者として、Aに対して同人の生命、身体に危険が及ばないように配慮すべきガス供給契約上の安全配慮義務を負うところ、これを怠ったなどとして、損害賠償を求めた。

[判旨] 1 Y₁の責任について Y₁は本件賃貸借契約に基づき、Aに対し本件居室をその付帯設備とともに賃貸したこと、本件事故の原因となった本件排気筒の補修につき、本件賃貸借契約においてAが行うなどの特段の合意がないこと等が認められる。そうすると、「Y₁は本件賃貸借契約に基づき、本件居室の付帯設備である本件湯沸器及び本件排気筒を使用収益させる義務を負い、その義務の内容には、通常の使用法の範囲内であれば安全かつ有用に使用できるように性能を保持すべき義務が含まれる」。

ガス事業者が実施した自主点検についての結果報告書は、一酸化炭素による人身事故が発生する切迫した危険性を告知した文書とはいえないが、そこには本件マンションの排気筒等の欠陥から一酸化炭素が発生する危険性が具体的に示されていたこと、一酸化炭素中毒による人身事故の危険性は広く知られていることなどから、Y₁には、本件事故の発生危険性の認識（予見可能性）があったと認めることができる。そして、「本件事故の予見可能性が認められる以上、Y₁としては、本件マンションの賃貸人として、Aを含むマンションの居住者に対し、本件自主点検の結果を速やかに通知し、湯沸器の使用に当たっての注意を喚起するとともに、欠陥のある排気筒を交換するなどして、湯沸器の不完全燃焼による一酸化炭素中毒事故の発生を未然に防止すべき義務を負っていた」にもかかわらず、この義務を果たしておらず、賃貸借契約上の義務違反が認められる。

2 Y₂の責任について 「ア Y₂は、Y₁から本件マンションの管理の委

託を受け、管理人を配置して、家賃の回収、住人の要望、苦情の処理報告、本件マンションの管理業務、関係者からの回覧業務を行うなどして居住者と日常的に接していた。

イ Y₂は、本件管理委託契約書によれば、管理物件の機能管理、保全管理、衛生管理及び営繕業務を担当することになっており、管理業務を行う場合、日常使用による消耗、破損及び故障に伴う小修繕は適宜行い、その費用も負担することになっていた。

ウ Y₂は、所有者…に対し、a 平成9年12月1日から平成11年11月31日までの2年間は満室時賃料の75パーセント、b 同年12月1日からの3年目以降は満室時賃料の80パーセントの家賃保証をして収益を上げていた。

エ 本件自主点検においても、Y₂は、Y₁に代わって、Y₃との交渉窓口となっていた。

以上の事実によれば、Y₂は、本件マンションの管理業務全般を担当していただけでなく、所有者であるY₁と同様に、本件マンションの賃貸経営に深く関与していたとみることができ、本件マンションの居住者に対し、賃貸人であるY₁と同様の義務を負うというべきである。」

本判決は、以上のように指摘したうえで、管理者であるY₂についても、本件マンションにおいて一酸化炭素が発生する危険性について認識を有している以上、所有者たるY₁の指示がないが故に何ら対処策を取らなくてもいいとは到底いえず、居住者に対し一酸化炭素が発生する危険性を告知し、注意を呼びかけることが必要であったというべきであり、これにより本件事故の発生を防ぐことができたとも考えられる、などとして709条に基づく損害賠償責任を認めた。

3 Y₃の責任について 「ガス事業者は、一般のガス使用者に比べて、ガス保安に関する高度の専門的知識、技術を有するものであることを考慮すると、Y₃は、上記のようなガス事業者として、ガス事故防止のため高度の注意義務を要求されると解すべきであり、その意味で、被供給者に対し、ガス供給契約に基づき、同人の生命、身体に危害が及ばないように配慮すべき安全配慮義務を負っているというべきである。」本件事実関係から、Y₃に、「本件自主点検の結果を

踏まえ、本件マンションにおいて、湯沸器及び排気筒から排気漏れが生じないよう具体的な対策を取るべき義務があったことは明らかである」。

Y₃が前記説示のガス供給契約上の注意義務を尽くしたのかにつき検討する。

「Y₃は、ガス事業法40条の2に基づき、ガス消費機器（同法40条の2第1項にいうガスを消費する場合に用いられる機械又は器具のこと。以下同じ）の安全な使用のために、調査する義務を負い（同条第2項）、調査の結果、不備を発見した場合には、所有者又は占有者に対し、通知する義務を負い（同条第3項）、また、『その供給するガスによる災害が発生し、又は発生するおそれがある場合』には、すみやかに措置をとるべき義務を負っている（同条第4項）。」

Y₃は、上記規定は法定点検に適用されるが、本件のような自主点検には適用がなく、したがってY₃としてはとるべき手段がなく、結果回避可能性がない旨を主張するが、「自主点検自体は、法定点検と同様にガス供給、使用の安全性を確認、調査する趣旨においては同一であること、自主点検は、一酸化炭素中毒事故の発生を念頭においた法定点検よりも一歩踏み込んだ調査であることからすれば」、自主点検について上記規定の適用がないと解することはできない。

「Y₃は、所有者であるY₁に対し、本件報告書をもって、本件自主点検の結果を通知しており、本件報告書の内容は、Y₂及びY₁に対し、本件事故のような一酸化炭素の発生による人身事故の発生が起きうる可能性を指摘し、かつ、本件マンションの湯沸器及び排気筒の修理工事を求めるものであったことから、形式的には、ガス事業法40条の2第2項にいう通知義務を果たしていると認められる。

しかしながら、(ア)ガス事業法40条の2第2項にいう『所有者又は占有者』とは、ガスの被供給者たる居住者を具体的に指すと解する余地があること、(イ)Y₃は、Y₁及びY₂が湯沸器及び排気筒の修繕を行っていないことを認識していたことからすると、Y₃は、居住者に対し、本件自主点検の結果を通知し、注意喚起を促す義務があったというべきである。

さらに、(ウ)本件自主点検の結果によれば、本件マンションの湯沸器及び排気筒の状況は、ガス事業法40条の2第4項に定める『その供給するガスによる災害が発生し、又は発生するおそれがある場合』に該当するとも認められる余地が

あることからすれば、本件において、Y₃は、Y₂及びY₁に対し、…本件自主点検の結果を通知し、修理費の見積りを提出するほかは、本件事故のような一酸化炭素の発生を防ぐために何らの措置をとっていない点は、ガス事業法40条の2の各規定の求める義務を果たしていないと言わざるを得ない。

そうすると、Y₃は、本件自主点検の結果を踏まえて、これに対応する本件マンションにおいて、湯沸器及び排気筒から排気漏れが生じないように具体的な対策を取るべき義務があったにもかかわらず、この義務を尽くしていなかったというほかはない。」

以上の事例のほか、建物の付属施設、設備等における事故に関して、賃貸人の土地工作物責任が問題とされた裁判例として、次の【14】～【16】を紹介しておく。

【14】では、賃貸マンション出入口の門扉が転倒し、それに乗って遊んでいた男児が死亡した事故について、門扉の設置または保存に瑕疵の有無が争点となった。【15】は、一戸建住宅に係る事案であるが、通路部分に設置された汚水槽における転落死事故につき、建物の賃貸人、賃借人等の賠償責任が問題とされた事例である。【16】では、高層マンションにおける消火器の設置方法等につき、賃貸人の工作物責任が問われている。

【14】 浦和地判昭和56年9月28日判時1035号110頁

【事実】 Yが所有する賃貸マンションの出入口に設置された門扉に子どもが乗って遊んでいた際、戸車がレールから外れ、門扉が道路上に倒れ、付近に居住する5歳の男児Aが下敷きとなって圧死した。男児の両親Xらが、Yに対して、門扉の設置保存に瑕疵があったとして損害賠償を請求した。

【判旨】 「マンションの近くに住む子供たちは、マンションの空地及び出入口付近に目を着けて、空地などで遊び回るとともに、幼稚園児の力でも容易に動く門扉を格好の遊び道具として、門扉を自在に動かしたり、門扉に乗ったりして遊んでいたものであり、Yは、マンションの4階に居住して、子供らが遊んでいる様子を容易に見聞することのできる立場にあったのである。そして、子供たちが門

扉に乗って遊んでいる時に、勢いが余って戸車がレールから外れた場合には、門扉は、子供たちが乗って重量の掛かっている方向へ容易に横倒しになるような構造になっていたのである。

したがって、Yとしては、門扉が倒れて、子供たちの生命身体に危害を及ぼすような事故が発生することのないように注意を払い、日ごろから子供たちが門扉を遊び道具として使用することのないように警告をしたり、子供たちが門扉に手足を掛けても、子供たちの力では門扉を動かすことのできないような装置を取り付けたりして、門扉が子供たちの遊び道具とならないような措置を講じておくべきであったばかりでなく、更に、万が一子供たちが門扉を遊び道具として自在に動かしたとしても、門扉が子供たちの力でたやすく倒れてしまうようなことのないような措置を講じておくべきであったものというべきである。それなのに、…Yは、門扉がそれまでに倒れたことなかったことに安心して、門扉が子供たちの遊び道具として使用されることのないような措置を講じなかったばかりでなく、門扉がたやすく倒れてしまうことを防止するような措置を講じていなかった事実を認めることができる。Yは、本人尋問において、『門扉を約7年間使用したが、その間に門扉が倒れるような事故はなかった。』と供述しているが、前記のような事故発生の危険性は、マンションの近くに住む子供たちが年毎に成長し、幼稚園に通う者などが増えてくるに従って増大してきていたものと見るのが相当であるから、Yとしては、長年の間無事故であったからといって、安心してはられなかったものというべきである。」「以上の次第であるから、門扉には設置又は保存について瑕疵があったものと認めるのが相当である。」

なお、本判決は、Xらにおいても、Aらが他人の屋敷であるマンション敷地に入り込み、危険の大きい門扉を動かしたりして遊んでいたのを放置していたところから、親権者として、Aらに対する監督・監護義務を著しく怠ったなどと指摘して、その過失割合を10分の8と認定している。

【15】東京地判昭和50年3月10日判時787号84頁

[事実] 通路に埋設されていた汚水槽（本件汚水槽）で3歳の幼児Aが溺死した。本件汚水槽は、甲土地および乙土地の境界付近に設けられていた。甲土地の

所有者はY₁、Y₂であり、乙土地の所有者はY₃であった（本件汚水槽はこれら3名の共有となっていた）。また、Y₃は乙土地上に平家建居宅（本件建物）を所有しており、これをY₄に賃貸していた。Aの父母であるXらは、Y₁～Y₄に対して、民法717条および民法709条に基づいて、損害の賠償を求めたのに対して、Yらは、本件事故等当時において本件汚水槽を占有していた事実を争った。

〔判旨〕 1 本件汚水槽に対する賃借人Y₃と賃貸人Y₄の占有関係について
本判決は、次のように述べて、本件汚水槽についてY₃は直接占有を有するものの、Y₄は間接的に占有を有するに過ぎないと認定した（Y₁およびY₂は直接占有者とされている）。

「Y₃は、前記のようにY₄から本件建物を賃借していたのであるから、右建物についてはこれを直接占有していたことになるが、そのことだけで直ちにその付属設備である本件汚水槽を占有していると断ずることはできない。しかし本件汚水槽の使用費または修理費の負担状況、本件建物と本件汚水槽の位置関係、本件汚水槽周辺の土地の使用状況などから判断して、本件建物に対する居住者としての支配が事実上本件汚水槽にも及んでいると認められる場合には、これを直接占有しているというべきところ、…本件汚水槽は本件建物への通路に埋設されているのでその管理は通路の管理と不可分の関係にあること、Y₃は…Y₄の承諾を得て乙土地上に自己の費用で物置および車庫を新築した他右通路に砂利を置いて整備するなどして右土地を占有していたこと、甲土地上の建物に居住者がいた頃には共同で本件汚水槽の汲取費用を負担し、また昭和41年頃本件汲取口の蓋が毀されたときには右居住者と共同で鋳物製の蓋をとりつけるなどしてこれを管理していたこと、以上の事実が認められるので、Y₃は本件汚水槽を直接占有していたというべきである。

これに対し、Y₄は本件事故当時乙土地上に本件建物を所有しその地中に本件汚水槽をY₂と共有していたが、右建物はY₃に賃貸し、同時に本件汚水槽の管理を右に認定したようにY₃に委ねていたのであるから、賃貸人として本件汲取口の蓋を修理すべき法的義務はあつたとしても、事実上の支配はY₃にあり、Y₄はY₃の右事実上の支配を通じ間接的に本件汚水槽を占有していたに過ぎないとい

うべきである。』

2 本件汚水槽の瑕疵について 「本件事故当時、本件吸取口（直径35センチメートル）にはストーブ台用の鉄製の円板（直径38センチメートル）で仮蓋がなされ、その上に石あるいはコンクリート塊が重しとして乗せられていたのであるから、汚水槽としての機能そのものの障害となる瑕疵はもちろん、これが通常備えるべき安全設備（本件の場合は落下防止設備）についての瑕疵も存在しないと考えられなくもないが、右に要求される安全設備は、その工作物が設置されている場所および周囲の状況に応じて通常具備すべき程度のものと解すべきであるので、この点から本件汚水槽につき要求される設備のあり方を考えてみるに、まず、本件汚水槽は、蓋を取り除いた状態では、地上に露出した吸取口の穴が直ちに人（その径の寸法からの制約はあるにせよ）の墜落を招きかねない危険物というほかないのであるから、一般にその蓋は十分な強度を備えるとともに吸取穴に吻合して容易に取り除けないようなものであることを要するというべきである。…甲土地が…無断で工事用資材置場として使用され、また子供達の侵入を許す場所となっていたのであるから、かかる状況下では、その代用の蓋は、単に穴を蔽うというだけではなく、少なくとも子供のいたずらなどで容易に取り除けないようなものであることが必要であると解すべきである。ところで前記認定のように本件仮蓋は3歳2か月の幼児であるAにより取り除かれたのであるから、石あるいはコンクリートの重しが乗せられていたとしても右の要求を満たすような蓋ではなかつたといわざるを得ず、この点において本件汚水槽の保管に瑕疵があつたと断ずることができる。』

3 Yらの責任について Y₁およびY₂は、民法717条の占有者として責任がある。Y₄は、Y₃の直接占有を通じて本件汚水槽を間接占有していたに過ぎず、「このような場合、民法第717条の第一次的責任は直接占有者がこれを負担し、間接占有者は直接占有者が同条第1項但書の免責事由を具備しているときに限り二次的に責任を負担するに過ぎないと解すべきであり、本件ではY₃に右免責事由がないので、Y₄は同条の占有者としては」責任を負わない。

【16】大阪地判平成6年8月19日判時1525号95頁

[事実] 不動産の売買、賃貸、管理等を業務とするYは、自己所有の15階建の賃貸マンション（本件建物）を、その1階部分を店舗として、その他は居住用もしくは事務所として賃貸し、管理していた。本件建物の廊下は、壁や窓によって閉鎖されてはならず、廊下の手すりが外界に開放された所謂「オープン式廊下」の構造になっているため、手すりから外界を見下ろした場合、直下にX所有の建物の屋根や庭等が見下ろせる状態になっている。Yは、消火器を、消火庫もしくは消火器ボックス等に収納した状態ではなく、各階のオープン式廊下に、プラスチック製の保管台を置き、その上に壁にそって裸のまままで立て掛けておくといった状態で設置していたところ、2回にわたり、本件建物の13階の廊下に前記のように設置されていた移動式の消火器（本件消火器）が、何者かの手によって投下された結果、Xの建物の屋根瓦及び屋根板を損壊した。

そこで、Xは、Yに対し、消火器の設置方法が民法717条1項に規定する土地工作物の設置または保存に瑕疵あるものに該当するとして、損害の賠償を請求した。これに対して、Yは、本件消火器は土地の工作物ではないから、仮にその設置方法に不適切なところがあったとしても、土地工作物の管理、保存に瑕疵があるものとはいえない、仮に本件物件の管理、保存に瑕疵があるとしても、その瑕疵と損害発生との間には、第三者の投下行為が介在することによって因果関係が切断されており、相当因果関係はないなどと主張した。

[判旨] 本判決は、次のように述べ、Xの請求を認容した。

1 本件消火器が土地の工作物にあたるかについて 「本件消火器は、それ自体は移動式の消火器であって、有体動産であり、土地に接着してはいない。しかし、消火器は、個別に存在するものではなく、建物や設備の防火のためにそれらに設置されて、それらの設備の一部になって初めて消火器の持つ本来の機能を発揮するものである。

他方、本件建物は、高層マンションという共同住宅であり、多数の人命保護のためにも特に防災に注意を払わねばならないうえに、消防法17条によっても防火対象物に該当し、消防用設備の設置及び維持が義務づけられている。即ち、本件

建物は、建物内に消防用設備（消火器）を設置することによって初めて安全な建物としての機能、効用を発揮することができるのであり右消防用設備を欠くときは、多くの人命にもかかわる極めて危険性のたかい建物となるから、消火設備は本件建物にとって法的にも社会的にも必要不可欠なものなのである。」

即ち、本件消火器とその防火対象物である本件建物とは、互いに一体化したとき、それぞれその本来の機能を最も発揮するものといえる。」「そうすると、本件消火器（消防用設備）は、防火対象物である本件建物に設置されることによって、本件建物の一部として土地の工作物になったものといわざるをえず、したがって、本件消火器の設置方法が不適切な場合には土地の工作物の設置、保存に瑕疵があることになる。」

2 瑕疵の存否について 「消火設備の設置方法の適否は、建物の立地条件（周辺事情）、種類、構造、用途、イタズラによる危険性の有無・程度等を総合的に検討したうえで、「作動され易いが、イタズラされ難い」要請に合致した設置方法がとられているか否かによって判断されねばならない。

そこで、本件につきこれを見ると、…本件建物は15階建ての高層賃貸用マンション（共同住宅）であり、不特定多数の通行が予想される廊下はオープン式であり、その開放された廊下側に極めて近接した位置にXの建物が存している場合、オープン式廊下から物を投下するというイタズラがなされうること、その際、投下した物体や投下した場所が高層階であることによって、隣接したXの建物やその住人に損傷を与える結果が発生するであろうことは極めて容易に予想されることが認められるのである。

従って、かくなる建物の廊下に消火器を設置するには、安易に投下されない設置方法を工夫すべきであり、例えばボックスに格納するとか、…『パイプスペース』に収納するかしておれば、本件のような投下行為が発生しなかった可能性が高かったにもかかわらず、Yは右のような設置方法をとらずに、持ち運びに安直な『移動式消火器』を単に高層階のオープン式廊下の壁に裸のまま立て掛けておいたために、本件のような投下行為が発生し、その結果Xに損害を被らせたのであるから、本件消火器の設置方法は、本件建物の立地条件、構造等に照らして適

切な設置方法であったとはいえ、土地の工作物の設置、保存に瑕疵があったものと認めるのが相当である。」

3 因果関係の中断について 「消火器の設置方法が不適切であれば、それが第三者のイタズラの対象に安易になりうることは、通常予想しうることである。」「しかも本件では、本件建物における本件消火器の設置方法が不適切であったために第三者の投下というイタズラ行為を招き、その結果Xに損害を被らせたことも前述したとおりである。

そうであるなら、土地の工作物の瑕疵と、第三者のイタズラ行為と、損害の発生とは、一連の因果の連鎖行為であって、瑕疵と損害発生との因果関係を中断する行為ではない。」

【考察】

以上は、マンションにおいて居住が開始された後の、建物内外の諸設備、施設等の安全管理に関わる裁判例である。

(1) 【10】～【13】では、ガス設備・器具等における不備が原因で生じたガス中毒事故について、賃貸人、管理業者、ガス供給業者等のガス関連業者の保守管理上の責任が問題とされている。

(ア) 賃貸人の義務・責任

【10】では、建物設備（湯沸器の排気筒部分）の不具合に起因する一酸化炭素中毒事故により居住者が死亡したという事案において、賃貸人（所有者）の土地工作物責任が認められている。本来、排気筒は、湯沸器の使用によって発生する排気ガスを屋外に排出するための設備であるところ、本件では、その先端（排気筒が建物の外壁に貫通する部分）に設置された防火ダンパーに誤作動が生じて排気筒が閉塞し、排気が適切に行われない状態にあったことが保存の瑕疵にあたりと判断されている。そして、本判決は、本件排気筒が民法717条1項にいう土地工作物にあたることを事実上管理支配し、その瑕疵を修補しうる立場にある賃貸人が本件排気筒の所有者かつ占有者として、同条に基づく責任を負うと判示した。なお、本件のように、賃貸

アパートの各居室において事故が生じ、賃借人等の居住者に損害が生じた場合、賃借人等の居住者が各居室を占有していると考えられることから、民法717条1項に基づいて、その損害の賠償を賃貸人に対して請求しうるかについては問題がある（この点については、後述3【考察】において検討する）。

【11】【12】は、ガス器具の整備、点検に関する賃貸人の義務について言及している。ガス設備・器具等の安全性を維持するためには、適宜の保守点検が不可欠であるところ、一般にはガス設備に関して専門的な知識を有していないと思われる賃貸人がこの点についていかなる程度の義務を負うかは問題である。【11】は、一般的に、賃貸人は賃借人に対して、賃貸した居室での安全を確保する義務（安全配慮義務）を負うとしつつも、ガス設備に関する専門家ではない本件賃貸人においては、賃貸人自らがガス器具を整備点検することを期待することはできないから、点検を依頼した専門業者の点検に疑問があることが認識できるような特段の事情がある場合を除いて、ガス設備に関する安全性の確保については、ガス設備に関する専門業者に依頼することで前記の安全を確保する義務は履行されたと解するのが相当である、と判示している。また、【12】も同趣旨を述べている（賃貸人は、一般的には、安全な構造及び設備を有する居室を提供する義務を負っていたということができるが、風呂釜の設備に関する専門家ではない本件賃貸人については、風呂釜の設置や点検を依頼した専門業者の設置や点検に疑問があるような特段の事情がある場合を除いて、定期的に、風呂釜の整備、点検を専門業者に依頼し、整備、点検をすれば、安全な構造及び設備を有する居室を提供する義務を尽くしたと解すべきである）。

【13】は、賃貸マンションの居室において、ガス湯沸器の不完全燃焼により発生した一酸化炭素中毒により賃借人が死亡した事故につき、賃貸人の債務不履行責任を認めたものであるが、賃借人の使用に供した設備の安全性について、賃借人が賃貸借契約上いかなる義務を負うかを考えるにあたり参考となる事例である。

同判決は、賃貸人は本件賃貸借契約に基づき、居室の付帯設備である湯沸

器及び排気筒を使用収益させる義務を負い、その義務の内容には、通常の使用方法的範囲内であれば安全かつ有用に使用できるようにその性能を保持すべき義務が含まれると判示したうえで、点検結果その他の事情から、ガス事故が発生する危険性を認識しえた場合、マンションの賃貸人は、居住者に対し、点検結果を速やかに通知し、湯沸器の使用にあたっての注意を喚起するとともに、欠陥のある排気筒を交換するなどして一酸化炭素中毒事故を未然に防止すべき義務を負う、と述べている。賃貸人は、賃借人に提供した設備の安全性を保持すべき義務を負う場合があり、そして、事故等の危険が予想される場合には、居住者に注意を促すなどして被害の発生を回避すべく積極的な措置をとることが、右義務の内容として求められているといえよう。

（イ）管理業者の義務・責任

前記【13】では、所有者（賃貸人）からマンションの管理業務の委託を受けていた管理業者についても安全管理上の責任が問われている。本判決は、管理業者も居住者に対して所有者と同様の義務を負うとして、709条に基づく損害賠償責任を認めている。

本件において、管理業者は、管理人を配置して、家賃の回収、居住者への対応を行うなど居住者と日常的に接する立場にあったことに加え、所有者に対し、満室賃料の一定割合の家賃保証をする一方で、管理業者自体も収益を得るなど賃貸経営に深く関与していた。また、本件自主点検においても、管理業者は、賃貸人に代わって、ガス事業者との交渉窓口となっていた。本判決は、以上の事実関係から、本件管理業者は、居住者に対して、所有者と同様の義務を負い、自らの判断で事故の発生を防止すべく適切な対処策をとるべきことが求められる旨を判示している。

本判決は、以上のように、管理業者の業務内容を考慮に入れ、その管理責任について判断を示している点で注目される。最近では、建物の規模の大小にかかわらず、不動産業者や管理業者が前面に出て、賃料管理、賃貸人との応接、維持管理等の業務を行うことが一般化している。こうした今日的な賃貸経営の実態を踏まえると、本判決は、実務への影響も含め重要な意義を有

するものといえよう¹⁰⁾。

(ウ) ガス関連業者の注意義務

ガス関連業者は、賃貸人とは異なり、ガスに関する専門知識を有することから、ガス事故を防止するため高度の注意義務を負うとされる（特に【10】【13】がこの旨を明確に述べる）。【10】は、ガス供給業者の注意義務について、一般ガス事業者として、ガスに関する高度の専門知識を有することを前提に、ガスによる被害を防止するための高度の注意義務を認めている。もっとも、本件では、保安管理の対象がガス供給施設以外のガス消費機器、換気装置等である場合には、これらについては使用者が第一次的に保安の責任を負い、ガス供給業者の責任は二次的、間接的なものであり、したがって、これらの機器の保守管理については、使用者から具体的な不良箇所、危険箇所を指摘されて点検、修理等を依頼されたと認められない限り、ガス供給業者は所定の点検要領にしたがって点検をしたことをもってその義務を尽くしたとされている。

一方、【11】は、プロパンガスの販売、ガス器具の修理等を業とする者について、賃貸人から湯沸器の点検を依頼され、定期点検を実施してきた経緯から、使用者のために湯沸器の安全性を確認点検する義務が認められるとした。そのうえで、ガス器具の安全性についての専門知識を有することが期待される上記ガス事業者としては、湯沸器の正面カバーを取り外せば本件事故の原因とされる改造（追加配線）や、内部におけるはんだ割れの発生（ないしそのおそれがあること）を発見でき、ひいては危険性を認識することが可能であったにもかかわらず、これを怠った点に過失があるとされている。

【13】は、ガス事業者（供給業者）の点検実施後の措置が問題とされた事例である。本件では、湯沸器や排気筒からの排気漏れの有無を念頭においた自主点検において、対象となった住戸のほぼ全戸において排気漏れおよびその原因が確認されており、マンション全体において修理工事を要する状況にあること、一酸化炭素が発生する危険性についても認識されていた等の事情から、ガス事業者には「湯沸器や排気筒から排気漏れが生じないよう具体的

な対策を取るべき義務」があったとしている。

そして、同判決は、本件ガス事業者が上記注意義務を尽くしたか否かについて、ガス事業法の規定に依拠して次のように判断している。ガス事業者は、ガス消費機器の調査の結果、不備を発見した場合には、所有者又は占有者に対し、通知する義務を負う（同法40条3項）ところ、ガスの被供給者である居住者も「所有者又は占有者」に該当すると解する余地があり、本件ガス事業者は賃貸人および管理業者が湯沸器および排気筒の修繕を行っていないことを認識していたことを考慮すると、マンションの所有者、管理業者に対してだけでなく、居住者に対しても点検結果を通知し、直接に注意を喚起する必要があった。また、ガス事業者は、ガス災害が発生するおそれがある場合には、すみやかに措置をとるべき義務を負う（同条第4項）ところ、本件ガス事業者は、賃貸人および管理業者に対し、点検結果を通知し、修理費の見積もりを提出するのみで、一酸化炭素発生を防ぐために何らの措置をとっていない。同判決は、このように指摘し、上記義務が尽くされたとはいえないと判示した。

以上のように、【13】は、ガス事業者に対して、事故を未然に防止するため実効性のある措置を求める内容となっている。集合住宅におけるガス事故による被害を確実に防止するという観点からは重要な判断であるように思われる。

【12】では、ガス風呂釜設置業者の注意義務につき、賃貸建物の使用関係を考慮に入れた具体的な判示がみられる。本件では、風呂釜の排気筒の設置位置が、ガス器具業界等において広く採用されている「ガス器具の設置基準及び指針」に適合していないケースであったが、本判決は、こうした場合、設置業者としては、燃焼排ガスが窓から流入しないように万全の措置と配慮をすべきであるとしたうえで、設置業者が講ずべき措置等の内容について、次のように具体的に指摘している。まず、ガス風呂釜の設置業者としては、賃借人のみならず賃貸人にも注意をすべきであり、注意の内容も、本件給排気筒と本件窓は極めて近接していて危険であり、設置位置につき設置基準や

指針上問題があること、そのため風呂を使用中は絶対に窓を閉めること、開口したままでは燃焼排ガスが流入し危険であることなど、明確かつ十分なものであるとともに、強い警告を含むものである必要がある。さらに、賃貸建物においては、使用者が入れ替わることも容易に予想されることも併せると、本件浴室内の目立つ位置に、風呂を使用中は必ず窓を閉める旨が記載されたシール等を貼るか、又は貼付するためのシール等を交付するなどして、使用者が交替しても本件給排気筒が危険であることが明確に伝わるような適切な措置を講ずべきである。そのうえで、同判決は、設置業者の従業員は当時の賃借人に取扱説明書を交付するのみで明確かつ十分な注意がなされておらず、窓が確実に閉められるようにする措置もとられなかったとして、注意義務違反を認めている。

(2) 【14】～【16】においては、諸設備が土地の工作物にあたりとされたうえで、その設置・保存の瑕疵が認定されている。かかる判断にあたり、各事例において重視されている事情として、以下のことを挙げることができるであろう。

【14】では、門扉が転倒して子どもがその下敷きとなり死亡した事故について、門扉の設置または保存の瑕疵が問題となっている。門扉は、その戸車がレールから外れた場合には重量の掛かっている方向へ容易に横倒しになるような構造になっていたこと、賃貸人自身本件マンションに居住しており、子どもらが門扉に乗って遊ぶ状況を見聞することができる立場にあったことなどから、賃貸人としては事故の発生を防止するため、日頃から遊び道具として使用することのないよう警告をしたり、子どもの力でたやすく転倒することのないような措置を講ずべきところ、こうした事故防止措置がとられていなかった点に門扉の設置または保存の瑕疵を認めた。なお、本件では、過去において事故が起こっていなかったということだけでは賃貸人は責任を免れることができない旨指摘されており、賃貸人としては、事故発生の危険性が後に増大することを踏まえた対応をとることが求められることになる。

汚水槽の瑕疵が問題とされた【15】では、蓋を取り除いた状態では人の墜

落を招く危険性を有する本件汚水槽が、子どもの侵入を許す場所に設置されていたことを考慮すれば、子どものいたずらなどで容易に取り除けないような蓋がされていることが必要であるにもかかわらず、かかる要求を満たす蓋が置かれていなかったとして、汚水槽の保管上の瑕疵が認定された（ただし、賃貸人の責任は否定されている）。

【16】では、高層マンションにおける設備管理が問題となった。判決では、不特定多数の通行が予想される本件建物の廊下はオープン式となっており、その開放された廊下側に近接して他人の建物が存していることから、廊下から物を投下するというイタズラがなされる可能性があること、その際、投下した物体や投下した場所が高層階であることによっては、隣接建物やその住人に損傷を与えるであろうことが極めて容易に予想されるといった本件建物の立地状況、構造等を考慮に入れると、消火設備（消火器）の設置にあたっては、かかる事態が生じないような適切な設置方法が求められる、との指摘がなされている。なお、本件は、損害発生について第三者の加害行為が介在したケースであるが、同判決は、消火器の設置方法が不適切であったことが第三者のいたずら（消火器の投下）を招き、その結果損害が生じたものであるから、工作物の瑕疵と第三者の加害行為と損害の発生との間には因果関係が認められ、第三者の加害行為が介在した場合であっても、それにより瑕疵と損害との因果関係が遮断されることにはならないと判示している。

8) こうしたガス漏れ等に起因する事故については、所有者（賃貸人）のほかガス設備・機器の設置・施工を行った業者やガス販売業者などの賠償責任が争われることも多い。この点については、潮海一雄・判タ472号98頁以下（1982年）、塩崎勤編・裁判実務大系19区分所有関係訴訟法（1992年）626頁以下（塩崎勤執筆）参照。また、中舎寛樹「ガス湯沸器に関する事故と責任の多重構造—改造事例を契機に」NBL843号21頁以下（2006年）は、湯沸器による事故を素材に、上記のような多数の者が関与する事例については、それぞれが何らかのかたちで事故に関与しており、その責任を多重的に捉えるべきであると指摘する。

9) 本件に関しては、中舎寛樹・前掲注8参照。

- 10) なお、マンションの施設管理につき、管理会社の従業員の刑事責任、管理会社の民事責任が問われた事件が報じられている（マンション管理新聞平成19年9月25日付720号）。それによると、マンション敷地内のマンホールに4歳の女儿が転落し、死亡した事故で、業務上過失致死罪で起訴された管理会社のフロント担当者、設備担当者および管理員の3名に対して、京都地裁は、管理員とフロント担当者に禁固1年、設備担当者に禁固10月（いずれも執行猶予3年）を言い渡したとのことである。また、この事故に関しては、女儿の両親が管理会社に対して安全義務を怠ったとして損害賠償を求めていたが、これについては和解が成立した（同平成19年12月5日付728号）。

3 転落防止

集合住宅において、転落事故は比較的多く見聞される事故類型であるが、事故を未然に防止するためには、窓やベランダ等に適切な転落防止措置がとられていることなどが求められる。

【17】および【18】では、賃貸マンションの居室内の窓からの転落事故について、【19】はベランダ、【20】は避難路から幼児が転落した事故について、賃貸人の土地工作物責任が問われている。

【17】東京地判平成9年12月24日判タ991号209頁

[事実] Yが所有する4階建て賃貸マンション（本件建物）の4階の居室において、同室の賃借人Aとその友人B（25歳男性）らが、飲酒、歓談していた際、Bが誤って南側窓から転落して死亡した。Bの父母であるXらは、Yに対して、前記南側窓に手すりがなく、腰壁の高さが約40センチメートルにすぎず、本件建物（居室）にはその設置保存に瑕疵があったと主張し、民法717条に基づき損害賠償を請求した。

[判旨] 「本件居室の南側窓は腰壁が約40センチメートルしかなく、転落事故を防止するための手すり等も設置されていなかった。本件居室の南側窓の場合、その腰壁の高さの基準について法的な規制はないが、建築業者の解説書…においても、『特に居住用施設では注意を要すべきであり、一般的には下記の形態が望ましい』として、腰壁の高さはおおよそ65ないし85センチメートルを目安と

し、窓の内側又は外側に床面から1.1メートル以上の高さに手すりを設置することが推奨されているのであって、前記のような本件居室の南側の構造は、転落事故防止の観点からみて、居住用施設として通常備えるべき安全性を欠いているものというべきである。

Yは本件事故後、本件居室の南側窓の床面から60.5センチメートル、83.5センチメートル及び107センチメートルの3箇所に横に鉄パイプを設置したが…、右のような措置が本件事故前に講じられていたならば、本件事故の発生は防止することができたと考えられる。」

なお、Bにおいても斟酌により注意力及び行動力の減退を来した結果、本件事故を惹起したなどとして、同人の過失割合を7割とするのが相当であるとされている。

【18】福岡高判平成19年3月20日判時1986号58頁

〔事実〕アパートの賃借人X₁は、Aから2階建共同住宅の1階と2階の一部を賃借し、妻と子X₂とともに居住していたが、妻が2階の窓の外に取り付けられていた物干竿に洗濯物を干していた際、誤って転落して死亡した。Xらは、Aの相続人であるYに対して、債務不履行責任ないし土地工作物責任に基づいて損害賠償を求めた。

第1審（福岡地裁小倉支判平成18年2月10日判時1986号61頁）は、本件事故発生まで30年近くにわたり賃借部分の2階南東側窓は洗濯物を干す場所として日常的に使用されてきたが、その間同窓から入居者が転落する事故が発生したことはなく、また入居者から同窓が転落の危険のある構造になっている旨の指摘がなされたこともなかったこと、本件窓は網戸の存在により日常生活において転落の危険性はなく、また床面からの高さに照らし、洗濯物を干す際にも通常の注意を払えば転落することはないこと等から、本件窓の設置・保存に瑕疵があったとはいえないなどとして、Xらの請求を棄却した。Xらは、これを不服として控訴した。

〔判旨〕本判決は、原判決を変更し、Xらの請求を一部認容した。

「本件窓が床（畳）面から高さ（以下「腰高」という。）約73センチメートルの位置に窓枠下部があって、2枚の窓ガラスを交互にスライドさせて開閉する構

造となっていたこと、本件窓には手すりや柵等は設けられていなかったこと…、Aは身長約157センチメートルであったことを総合すると、本件窓から身を乗り出したりした場合、窓下に転落することもないとはいえない。特に、…本件竿受けの蛇腹部分が錆び付いていて本来の伸縮機能を失っていたことからすると、洗濯物を干すためには、手に洗濯物を持ったままの状態、本件窓からある程度外に身を乗り出さなければならないことが考えられるのであって、万一身体のバランスを失ったような場合には、そのまま下に転落する危険性がなくなかったものである。そして、現に、Aは本件窓の外に洗濯物を干している際に、本件窓から転落したのである」。

「そうであれば、窓に手すりや柵等が設置されていなかったことは、転落防止という観点からしてその安全性が十分なものでなかったということにならざるを得ない。したがって、本件窓の設置・保存に瑕疵があったというべきである。」

Yは、本件窓の腰高が73センチメートルあることにより窓として通常有すべき安全性を備えている旨主張する。

「建築基準法では、採光や換気のために開口部の面積をどの程度確保しなければならないかの規制はあっても、窓の腰高を規制する規定はないが、建設業界では、一般に、幼児が足をかけてよじ登ることのできる高さ65センチメートルと幼児の墜落を防止するに足りる高さ85センチメートルを参考に、65センチメートルから85センチメートルが適当と考えられている…。したがって、本件窓の腰高は上記基準の範囲内であるものということができるし、また、採光や通風、さらには居室の開放感等の見地からしても、窓の腰高を余り高くすることはできないし、相当でもないものといわなければならない。そうであれば、約73センチメートルという本件窓の腰高自体を瑕疵とみなすことはできない。」

しかしながら、本件窓の外には本件竿受けが設置され、賃借人が本件窓から戸外に洗濯物を干すことが予定されていたのであり、この場合、賃借人は、戸外に体を伸び出す姿勢を取ることになるので、本件窓の安全性に対する検討に際しては、この点を併せ考慮しなければならない。「そうすると、本件窓の腰高については、この点を併せ考慮しなければならない」。「そうすると、本件窓の腰高について瑕疵がないからといって、本件窓が十分な安全性を備えていたということには

ならない。』

なお、本件諸事情に照らし、Aにも極めて大きな過失があったとして、その過失割合を9割とする過失相殺がなされている。

【19】神戸地判昭和52年4月11日判例集未搭載（住宅1978年3月号20頁）

〔事実〕 県営住宅において、Xらの子である3歳の幼児Aが5階ベランダに設置されたフェンスによじ登り、転落死した。Xらは、ベランダに構造上の瑕疵があったとして、上記住宅の設置者であるYに対して民法717条に基づく損害賠償を請求した。本件では、本件フェンスに構造上の瑕疵が認められるかが争われたが、この点につきYは、フェンスの高さにつき規定する建築基準法施行令の基準を満たしていること等から本件フェンスが安全性を有しているとした。また、Yは、本件居宅の占有者であるXから所有者であるYに対し717条に基づく責任を問うことはできないなどと主張していた。

〔判旨〕「建築基準法施行令126条1項の規定はバルコニー、ベランダ等に設けられる手すり壁等について、主として人の落下を防止するために、高さの面からその安全性の基準を設定したものと解される。従って当該手すり壁等がこの条項の要件を具備しているかどうかを判断するに当っては、単に高さが1.1mあるというだけではなく、人の落下を防止するために『安全上必要な高さ』が1.1m以上あるか否かが検討されなければならない。特に、本件で問題となっているような賃貸住宅のベランダに設けられるフェンス等については、入居者に本件被害者のような幼児を持つ家庭が少なくないこと、こうした幼児はしばしば外を見るためにフェンスによじ登ろうとする行動特性を有することは、いずれも容易に予測しうるところであるから、右フェンスが前記条項の要件を備えているというためには、単に高さが床面から1.1m以上あるというだけではならず、さらにその構造上その間に幼児が容易によじ登ることの出来る足掛かりなどが無いことが必要であると解すべきである。」

「以上の見地から本件フェンスの構造を検討してみると、本件フェンスは立ち上がりコンクリートおよび3本の横棧はいずれも幼児等がフェンスによじ登ろうとする場合に恰好な足掛りとなるものといえる。」

本判決は、以上のように述べ、本件フェンスには構造において瑕疵があったとした。次いで、本件居宅の占有者である賃借人による717条に基づく賠償請求の可否につき、以下のとおり判示している。

「Yは、Xらは本件居宅の占有者であるから所有者であるYに対し民法717条の責任を問うことは出来ない旨主張しているが、民法717条1項が土地の工作物瑕疵につき占有者を第一次的責任者としたのは、通常占有者たるものが当該工作物を事実上支配しており、その瑕疵を自己の責任において修繕し、もって損害の発生を防止しうる立場にあるものと把握したからにはほかならない。そうすると、たとえ工作物を直接占有している者であっても、その占有の実体および瑕疵の内容に照らしてみても、当該瑕疵を自己の責任において修補すべき義務を負担せず、むしろその背後に控えている間接占有者なり所有者においてかかる義務を実質的に負担しているものと認められる特段の事情がある場合においては、直接占有者は、なお同条にいう第三者としてこうした間接占有者もしくは所有者に対してその責任を問うことが出来るものと解するのが相当である。

そこでXとYとの本件居宅に対する関係を検討してみるに、Yは本件の如き賃貸住宅を大量に建築所有し、これを一般の住民に賃貸している者であり、賃借人としてなお本件居室に対する間接占有を失わずかつ一般的にその管理修繕義務を負担している者である一方、Xらは、単にこうした住宅の一室を賃借して入居している一住民に過ぎないうえ、そもそも本件居室のベランダのフェンスの瑕疵は、賃貸借の目的となっている居室の構造そのものについての瑕疵といえるからこうした点にかんがみると、Xらはこの瑕疵を自己の責任において修補する義務を有せず、Yにおいてこれを負担すべきである。」「してみると、XらはYに対してなお民法717条1項の責任を問うことが」できる。

なお、本件事故におけるX側の過失割合は8割とされている。

【20】熊本地判平成11年8月27日判時1696号131頁

〔事実〕公営住宅の6階部分に居住するXらの子A（1歳6カ月）が寝室の窓から避難路に這い出て、同所の手すり柵の隙間から転落し、死亡した。Xらは、手すりの設置に瑕疵があったとして、公営住宅を設置、管理するY₁市に対して

国家賠償法に基づき、同公営住宅を設計、改修したY₂に対して不法行為に基づき損害賠償を請求した。

寝室の北側に設置された窓（北側窓）は、窓の腰壁が床面から約73.5センチメートルあり、その上に約16.6センチメートルの間隔で、約3.4センチメートルのパイプが2本渡してあり、上端の高さで床面より114センチメートルの横さん型式の手すりが設置されている。Aは窓の下に置かれていたベッドを足がかりに避難路に出たものと推認されている。

〔判旨〕本判決は、上記避難路の手すり柵の設置についても、また北側窓付近の落下防止手すりについても建築基準法等の法規違反はないとしたうえで、本件公営住宅の設置管理上の瑕疵について次のとおり判示した。

「営造物が通常有すべき安全性とは、当該営造物の構造だけではなく、その用法、場所的環境及び利用状況等の諸般の事情を総合考慮して具体的個別に判断すべきことはXら主張のとおりであり、…本件手すり等が建設基準に反しないからといって、直ちに本件団地が通常有すべき安全性を有していたものということではできない。本件においては、前記認定のようにXらが足がかりとなるようなベッドを置いていたことが本件事故の直接の原因となったと認められるところから、公営住宅の設置・設計にあたってかかるXらの用法を考慮した危険防止措置が要請されるか否かさらに検討を要する。」

「公営住宅は、病院や宿泊施設などのように当該営造物に備品を含んだ設備が予め準備され、その利用形態が設置目的からも定型的に限定される場合や、その利用関係が短期的な場合と異なり、住居として、その利用が日常に密着し、かつその利用関係が長期にわたって継続することから、世帯構成や入居者の趣向等によって異なる利用の多様性に応える必要があり、また、居住の快適性や便宜性といった要請を満たす必要もある（建設基準5条参照）。この点、Xらがいうように、設置者において、多様な利用形態から生じる危険の全てを予め予期して、その全てにつき防止措置を講じるということは、おおよそ不可能を強いるものであるうえ、居住の多様性、快適性や便宜性といった要請は全く無視されてしまう結果となり、不当である。また、公営住宅については、住居としての性格上各住戸

の利用は排他的で、入居者がどのような家財道具を持ち込み、どのように利用するかは千差万別で、その実態を外部から把握することはできず、日常の管理についても居住者に委ねざるを得ない部分がほとんどであるうえ、公営住宅と入居者との関係が密接かつ継続的であることから、入居者の側において危険を予知し防止措置を講ずることもある程度期待することができる。このように公営住宅については、利用の態様につき入居者の裁量が認められ、かつその日常の管理が入居者に委ねられているという特質を鑑みれば、公営住宅の設置管理にあたっては、通常の用法からは容易に予期し得ない危険が生じる場合や、予期された危険を防止するため日常生活の場としての住居の利用が著しく妨げられたり、その防止に加重な負担を強られるなどの事情がない限り、入居者の危険回避行動を期待し、これを前提とすることは許容されているといわなければならない。」

「本件団地は、前述のように建設基準に違反しているとは認められないうえ、日常生活の場として居住の多様性や快適性を充たす必要があったこと、北側窓付設の落下防止手すりは、公営住宅において決して特殊なものではなく、同種のものが他の住宅でも少なからず用いられていること、ベッドが足がかりとなって本件現場に落下する危険の存することをXらも認識し得、これに対し、日常生活に支障のない形で足がかりとならないようベッドの置き方等を工夫する余地もあったと認められること、などを総合考慮すると、公営住宅の設置、設計にあたり窓下に足がかりとなるベッドを配置することまで考慮した危険防止措置が要請されるとはいえず、北側窓の落下防止手すりが住居内の腰壁の手すりとして通常有すべき安全性を欠いていたものとは認められない。」

【考察】

(1) 以上に紹介した転落事故に関する諸事例においては、建物所有者（賃貸人）の土地工作物責任（民法717条）が問題とされ、窓、手すり、フェンス等（土地の工作物にあたりと認定されている）について、その設置または保存の瑕疵が存するか否かという点が主たる争点となっている。

既にみたように、同条にいう設置または保存の瑕疵とは、工作物が通常有

すべき安全性を欠いている状態をいい、こうした瑕疵の存否は、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考慮して具体的個別的に判断」されることになる（前述1【考察】参照）。以下では、窓、手すり、フェンス等について、その設置または保存の瑕疵の有無がどのように判断されているのかをみておくこととする。

【17】、【18】は、いずれも窓からの転落事故に関する事例であるが、ここでは、当該窓が居住用施設に設置されたものであること、当該窓等が居住者により日常どのように使用されるか、使用に際していかなる危険性があるかなどの観点から、その設置の瑕疵の存否が判断されている。また、【19】（ベランダのフェンスから幼児が転落した事案）では、幼児の行動特性などを考慮に入れた判断がなされている。

【17】は、窓の腰壁の高さを定める法規は存しないものの、建築業者向けの解説書において、特に居住用施設では注意を要すべきであるとの記述とともに、腰壁の高さはおおよそ65ないし85センチメートルを目安とし、窓の内側又は外側に床面から1.1メートル以上の高さに手すりを設置することが推奨される旨の記載がなされていたことに着目し、これに照らし、腰壁の高さが約40センチメートルしかなく、転落事故を防止するための手すり等も設置されていなかったという本件窓の構造は、転落事故防止の観点からみて、居住用施設として通常備えるべき安全性を欠いているとした。

【18】で問題となった窓は、腰高が73センチメートルであり、上記の推奨基準の範囲内であった。しかしながら、同判決は、「本件窓の外には竿受けが設置され、賃借人が本件窓から戸外に洗濯物を干すことが予定されていたのであり、洗濯物を干す際には戸外に体を伸び出す姿勢を取ることになるので、本件窓の安全性に対する検討を行うに際しては、この点を併せ考慮しなければならない」と述べ、「窓に手すりや柵等が設置されていなかったことは、転落防止という観点からしてその安全性が十分なものでなかった」として、設置・保存の瑕疵を認めている。

【19】では、県営住宅の入居者には幼児を持つ家庭が少なくないところ、

幼児にはフェンス等がある場合には、それをよじ登って外を見ようとする行動特性があることを考慮するならば、フェンスの高さが建築関係法令等の基準を満たしているとしても、幼児が当該フェンスをよじ登る足掛かりとなるようなものが存在する場合には、人の落下を防止するために必要な高さを有しているとはいえないと述べたうえで、本件フェンスに存する立ち上がりコンクリートおよび3本の横棧は、幼児等がフェンスによじ登ろうとする場合、格好の足掛かりとなるものであり、したがって、本件フェンスには、人の落下を防止するという観点からは安全性が備わっておらず、その構造において瑕疵があったものと認められると判示した。

以上のように、集合住宅が転落事故防止の観点からみて通常の安全性を備えているか否かについては、居住者の生活様式、建物の使用方法、居住者の年齢や行動特性など様々な要素を考慮に入れて判断されているといえよう。

もっとも、入居者の世帯構成や居室等の使用形態を考慮に入れた安全対策が望まれるとしても、これらは様々であり、実際にどの程度の措置を講ずれば通常の安全性を確保できるかは困難な課題である。【20】が、公営住宅では、入居者の世帯構成や趣向等に応じて多様な使用に対応しうることが求められること、多様な利用形態から生じる危険の全てを予め予期して、その全てにつき防止措置を講じるということは、おおよそ不可能を強いることであるし、居住者の利用形態の多様性や快適性を損なうこと、また、入居者が各住戸をどのように使用するか等は外部から把握することはできず、日常の管理については居住者に委ねざるを得ない部分がほとんどであることなどを考慮すると、公営住宅の設置・設計にあたっては、入居者において危険を予知し、防止措置をとることをある程度期待することも許される旨を述べているのは、このことを表わすものといえよう。

(2)ところで、民法717条1項が、工作物の設置または保存の瑕疵により「他人」に損害が生じたときは、まず「占有者」が賠償責任を負うと規定していることから、賃貸マンションの場合、居室の占有者である賃借人等居住者に生じた損害について、賃貸人に責任を追及しうるかについて疑問が生ず

る（【19】では、この点についても争われている¹¹⁾）。

この点に関して、前掲【12】は、ガス風呂釜内の不完全燃焼により生じた一酸化炭素が浴室に流入し、賃借人が中毒死した事故について、仮に本件風呂釜および給排気筒が土地の工作物に当たり、かつ、その設置又は保存に瑕疵があったとしても、民法717条1項の責任を負うのは一次的には土地の工作物の占有者すなわち本件居室の賃借人であり、工作物の所有者である賃貸人は二次的に責任を負うにすぎないと述べ、賃貸人に対し、土地の工作物責任に基づく損害賠償請求をすることはできないと判示している（【11】も同趣旨を述べる¹²⁾）。

これに対して、前掲【10】は、湯沸器に接続する排気等部分の瑕疵に起因する一酸化炭素中毒事故により賃借人の許諾のもと居室を使用していた者が死亡した事案で、賃貸人の土地工作物責任を認めている。本件排気筒は、湯沸器の上部に接続されており、壁面に沿って上に延びて天井裏に入り、天井裏を横に延び、建物の外壁を貫通して屋外に通じるという方法で設置されており、居室の天井裏部分から外壁貫通部分にかけては外からは見えず、また居室の天井には点検口は設けられていない。そして、誤作動を起こした防火ダンパーは、排気筒の先端（外壁を貫通する部分）に取り付けられていた。同判決は、こうした排気筒の設置状況を考慮に入れたうえで、賃借人においてその状態を把握することは不可能であり、天井裏部分から外壁貫通部分にかけての部分を実事実上支配し、その瑕疵を修補しうる立場にある賃貸人を「占有者」と認定している。この場合、賃借人等の居住者は、同条同項の「他人」として、瑕疵の存した当該設備に関して717条に基づく責任を賃貸人に対して追及しうることになる。こうした判断によると、賃貸マンション等においては、賃借人が占有する部分と賃貸人に占有が留まる部分とが併存することになる。集合住宅の建物構造の特性を踏まえた判断であるといえよう。

また、【19】は、「民法717条1項が土地の工作物瑕疵につき占有者を第一次的責任者としたのは、通常占有者たるものが当該工作物を事実上支配しており、その瑕疵を自己の責任において修繕し、もって損害の発生を防止しう

る立場にあるものと把握したからにはかならない」としたうえで、「たとえ工作物を直接占有している者であっても、その占有の実体および瑕疵の内容を照らしてみても、当該瑕疵を自己の責任において修繕すべき義務を負担せず、むしろその背後に控えている間接占有者なり所有者においてかかる義務を実質的に負担しているものと認められる特段の事情がある場合においては、直接占有者は、なお同条にいう第三者としてこうした間接占有者もしくは所有者に対してその責任を問うことが出来る」と解している。このように【19】では、瑕疵の存する部分についての修繕義務の所在を重視した判断がなされている（なお、同条における占有に関する問題点については、後述4も参照）。

- 11) たとえば、東京地判昭和56年10月8日判時1041号82頁は、居室の窓際に設置された目隠し用木製手すりに瑕疵があり（老朽化により取付部分から手すりが外れ）、賃借人の同居人が転落した事故につき、当該手すりの保存状態については賃借人においてこそ能く老朽化の程度等の現況を把握することができ、瑕疵が発見できれば賃貸人に補修を請求し、あるいは自ら補修することも可能であったなどとして、居室の賃借人を占有者と認定し、本件工作物の瑕疵については、被告（所有者）に対し、民法717条にいう「他人」ないし「被害者」であることを主張しえないと判示している。
- 12) また、東京高判昭和49年10月28日判時766号51頁は、木造2階建居室（一戸建住宅）のプロパンガス風呂釜設置場所に二次排気筒や換気孔の設備がなかったことにより生じた一酸化炭素中毒により当該家屋の賃借人Xおよびその同居者が死傷した事故につき、Xらが所有者Yに対して民法717条に基づき損害賠償を請求した事案において、「民法717条は、…第一次的に占有者、第二次的に所有者がその責に任ずべきことを定めているのであって、本件家屋、即ち本件工作物の占有者がXであること」、同居人は「その占有補助者と目すべき者である…から、同人らはむしろ右かしについての第一次責任者であるというべく、従って同人らが右法条にいう『他人』ないし『被害者』に該ることを前提とするXらの本主張は、この点においてすでに失当といわざるを得ず、即ち右制度の趣旨からすると、仮に占有者たるXらにおいて損害発生防止に必要な注意を為していたとしても…その損害の賠償を所有者たるYに求め得ない」と判示している。本判決には、瑕疵の存する工作物と家屋を一体として賃借人ないしその占有補助者たる同居者が占有しているとの判断がみられる。なお、本件では、上記設備を具備しない風呂釜を使用す

る者に対しプロパンガスを販売した業者に過失があったとして、賠償責任が認められている。