

集合住宅における安全管理責任（2）

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、53巻3号)
 - 4 防火管理
 - 5 防犯管理
 - 6 漏水・浸水事故 (以上、本号)
- 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

4 防火管理

集合住宅においては、ひとたび火災が発生すれば大きな被害が生じるおそれがあるため、防火、消火、避難等火災に備えた安全管理（以下、防火管理という）が重要となる。たとえば、防火・消火用設備や避難用設備、延焼防止設備などが適所に設置されるとともに、これら諸設備が非常時に適切に機能する状態に維持されていることが必要である⁽¹³⁾。以下の【19】～【21】は、前記諸設備の不備等につき賃貸人の土地工作物責任が問題とされた事例である⁽¹⁴⁾。

また、賃貸建物において、賃貸人もその一部を使用している場合、賃貸人の自己使用部分における火気管理の適否は、賃貸建物全体の安全性に影響する。賃貸人等による火気管理上の不注意などから失火し、これにより賃借人に損害が生じた場合、賃貸人の損害賠償責任が問題となる（【22】～【25】）。

【26】は、分譲マンションにおいて発生した火災に関して、専有部分の売主、販売の仲介を行った業者の賠償責任が争われた事例である。ここでは、売買に際して、専有部分に設置された防火設備についての説明義務が問題となっている。

【19】東京地判昭和50年3月20日判時797号125頁⁽¹⁵⁾

[事実] 地上7階地下1階建ての雑居ビル（本件ビル）において発生した火災によりビル内のボーリング場で遊戯していたXが火傷を負った。本件ビルは、Y₁、Y₂、Y₃の共有であり、Y₄は、地下1階および2階、3階部分を賃借し、2、3階でボーリング場を経営していた。Xは、本件ビルにおける自動火災報知設備、建物外部の非常階段、避難設備等の設置保存に瑕疵があったとして、Y₁～Y₃は所有者として、Y₄は占有者として、民法717条に基づいて損害賠償義務を負うなどと主張した。

[判旨] 「Xが、…本件火災発生を知って、ビル外に脱出のため、本件ビル西側階段を降下した際、同階段（1階から3階までの部分、以下同じ。）の灯火は全部消えており真暗であったことは、既に認定のとおりである。…多数の顧客の来場が予想される本件ビルにおいては、通路誘導灯設置の有無はともかくとして、夜間における本件火災のような非常時に停電になった場合でも、階上の客が安全かつ迅速に避難しうるために、最低限、通路、階段、出口などを照明する灯火が設置、点灯されていることは多数の顧客の生命身体の危険を防ぐために必要であると認めるのが条理に合致する。そして本件火災の時、階段が真暗であったということは、右灯火が設置されていなかったか、又は設置されていたが点灯されていなかったかのいずれかであり、そのいずれとしても、本件ビルの一部である右階段の設置又は保存に瑕疵があったものと認めるのが相当である」。

本件ビルの4階以上は工事中で使用されていないことから、4階以上は、所有者であるY₁～Y₃が共同占有していたと認められる。「右階段は、2階以上の使用者の

共用かつ専用している部分であると認めるのが相当である。右事実によれば、2, 3階を賃借人であるY₄が占有使用し、4階以上を所有者であるその余の被告らが占有していた本件ビルにおいては、少なくとも右階段部分は、被告ら4名の共同占有にかかるものと認めるのが相当である。…

以上の事実によれば、被告らはいずれも、設置又は保存に瑕疵の存する土地工作物である右階段部分の占有者であり、免責事由につき何ら主張立証のない本件においては、右瑕疵によってXが受けた前記傷害に基づく損害の賠償義務がある。

Y₄を除く被告らは、本件ビルの所有者として、自動火災報知設備の設置の瑕疵について土地工作物責任を負う。また、建物南側外部に非常階段が設置されていなかったことは、工作物の設置の瑕疵にあたり、同被告らは、本件ビルの所有者として、賠償責任を負う。

「ところで、民法717条の賠償責任については、第一次的には占有者が責任を負い占有者に責任がないときにはじめて二次的に所有者に責任を生ずると解されているのが、一般であるが、かかる解釈は、工作物の設置・保存の瑕疵が同一であるときに適用されるにとどまり、少なくとも、本件のように、土地の工作物の設置・保存の瑕疵が複数であり、例えば甲の瑕疵については占有者に責任があり、乙の瑕疵について占有者に責任がなく、所有者に責任があるような場合においては、当該瑕疵について因果関係のある損害については、右工作物の占有者、所有者がともにそれぞれ賠償責任があると解するのが相当である。ただし、民法717条1項の賠償責任は工作物の瑕疵の事由ごとに判断するのが妥当であり、しかもこのように解することによって、被害者の救済が十分になるのみならず、もともと当該瑕疵について賠償責任を負うべき所有者がたまたま占有者が同一工作物の他の瑕疵によって賠償責任を負うことを理由として免責されるいわれはないからである（このように解しても、工作物の所有者は本来負担すべき賠償責任を負うにとどまり、とくに賠償責任が加重されるわけではない。）」

【20】新潟地判昭和58年6月21日判時1083号36頁⁽¹⁶⁾

〔事実〕地上3階建の店舗併用住宅（本件ビル）内のスナック（本件店舗）で火災が発生し、同店舗の客と従業員11名が死亡した。被害者のうち9名の遺族が、本件

ビルの所有者とスナック経営者（賃借人）に対し損害賠償を請求した。

本件では、被告兩名のいずれについても土地工作物責任が認められているが、所有者（賃貸人）の責任に関する判旨は次のとおりである。

〔判旨〕本判決は、2階部分が店舗として使用されることが予定されている本件ビルにおいて、2階以上の階の安全性を確保するためには、外部への避難可能な開口部（非常口、非常階段、窓等）を出入口とは別に設置すべきことが要求される所、本件店舗部分はこうした開口部を欠く危険な構造物というべく、設置・保存上通常有すべき安全性を欠き瑕疵があるとしたうえで、ビル所有者の土地工作物責任について、次のように判示している。

「右瑕疵は、本件店舗部分についてのみ存在するものではなく、窓等の開口部分の設置というビルの外部構造に関わるものであり、このようなビルの外部構造に関しては、ビル内部を他に賃貸していても、なおビル所有者である」賃貸人が「事実上管理支配し、そこに瑕疵があればこれを修補しえて損害の発生を防止しうる関係にあり、民法717条の『占有者』に該当するといわざるをえない。」

〔21〕東京地判昭和55年4月25日判タ412号73頁⁽¹⁷⁾

〔事実〕Y₁がその所有する本件建物（地下5階付地上11階建のビル）の一部（本件部屋）を賃借人に対し、サウナ浴場営業用として賃貸していたところ、サウナ浴場部分で火災が発生し、出火元の個室サウナ浴室部分とカウンター付近の天井部分が焼失した。この火災に伴い発生した煙に起因する一酸化炭素中毒により入浴客3名が死亡し、そのうち1名の遺族が、本件建物の所有者であるY₁、サウナ風呂の経営者であり本件部屋の賃借人であるY₂らを相手どり損害賠償を請求した。

〔判旨〕本判決では、サウナ浴場内において内部での出火に備えた消火器等の消火設備や、避難のための非常灯や蛍光塗料等による表示板が備えられていなかったことが、サウナ浴場の設置、保存上の瑕疵に当たるとされた。そのうえで本判決は、Y₂についてはサウナ浴場施設を含む本件部屋の占有者として民法717条に基づく賠償責任を認め、さらにY₁についても次のように述べ、同条の占有者に該当するとして、工作物責任を認めた。

「Y₁では、他にも本件建物のようないわゆる雑居ビルを多数所有していて、これら

のビルの管理業務にあたる専門部門を有し、本件建物の管理には有楽町管理事務所という名称の右管理部門があつていた（本件建物の地下2階にその管理室があり、管理部門従業員が常駐していた）。そして、Y₁では、『有楽町ビル商店街細則』なる書面を作成して、賃貸借契約締結の際、契約書の中でも賃借人において右細則を遵守すべきことを定め、これを前記店舗用の階の各賃借人に交付していた。

右細則には、営業時間を午前9時から午後11時までとすべきことなどの営業方法に関する事項とか、店内の様様替えについては事前にY₁に打ち合わせすべきこと等が定められているとともに（なお、賃貸借契約書では、内装等については事前にY₁の承諾を得べき旨定められていた）、『建物管理上の注意』と題して、各部屋に消火器の設置をすべきこと等の防火上の注意事項と、テナントの宿直は遠慮して欲しい旨、また、賃借人において管理上必要な場合は、承諾を得ないでテナントの賃借部屋内に立ち入ることができる旨等が定められていた。

そして、実際に、Y₁では、前記の管理担当従業員が、夜間（この間はテナントは宿直していなかった）とか休日に、保安及び防災管理上必要と思われる場合には、事前の承諾なくして各テナントの賃借部屋内に立ち入り、その場合には直後にテナントに対し立ち入った旨連絡していた。…また、テナントが内装工事とか様様替えをする場合は、事前にその内容を届け出させ、部屋の管理上の観点からも助言をするのはもちろんのこと、管理上十分でないと思われるときは設計を変更させていた。さらに、前記の消火器設置等についても、実際に、相当程度の注意、指導をしていた。

なお、Y₁の本件建物の各部屋賃貸の一般的態様は、原則として、天井、床、壁等の一応の基準仕上げをしてこれを賃貸し、間仕切り等を含む店舗用内装は賃借人においてなすというものであったが、Y₁には建築設計部門もあって、賃借人の依頼を受けて右内装等の設計もしていた…。そして、本件部屋については、サウナ風呂（2個）を設置する部分を除いてその余の浴場施設について、Y₂の希望も容れてY₁がその設計をし、右設計に基づいて大成建設株式会社が工事をした。

以上の各認定事実に当裁判所に顕著な一般の雑居ビルの実態を併せて検討すると、Y₁の本件建物における賃貸借契約（本件賃貸借契約も含めて）は、通常の建物賃貸

借と異なり、少なくとも前記店舗用部分にあつては、賃貸の際営業目的を変更しないよう定めて各種の営業がなされる一団の商店街をつくることを目的とし、賃料は店舗営業売上の一定率とする旨定めて、右商店街が来店客の増加により全体として繁栄すれば、 Y_1 の賃料収入もそれだけ増加するという関係にあつて、あたかも、各テナントの営業は Y_1 の一営業部門をなすかのような実態を呈していること、 Y_1 は、ビルの管理業務をなす専門部門を有し、これが本件建物全体の管理をするのはもちろんのこと、各テナントの賃借部屋内内部についても、その内装工事等について、自ら設計する場合はもちろん、他の者が設計する場合でも、事前にその内容を届け出させて、管理上十分でないときは設計を変更させているし、また、賃貸借契約において、管理上必要な場合はテナントの承諾なしにその部屋内に立ち入ることができる旨定めていて、実際に夜間とか休日には保安及び防災管理上必要と思われるときは随時部屋内に立ち入っていること、さらに、消火器の設置等の部屋内の防災管理上の事項についても各テナントを相当程度指導していること、以上が認められ、これを左右するに足りる証拠はない。

そうしてみると、 Y_1 は、賃貸人とはいえ、本件部屋内部についても事実上の管理支配を有し、その瑕疵を修補し得る立場にあつたといえるし、このことと、本件建物のようないわゆる近代的雑居ビルにあつては、その構造の特殊性からしても、所有者兼賃貸人が（共用部分をはじめとするビル全体の管理をすべきことは当然のこととして）各賃借人の部屋内部についても、必ずしも十分な管理能力のない賃借人と共同して管理しその瑕疵を修補すべき立場にある（現行消防法8条の2もいわゆる共同防火管理体制について定めている）ことを考え合わせると、本件サウナ浴場施設を含む本件部屋については、右2のとおり賃借人の Y_2 が占有者であることは明らかであるが、しかしだからといって、 Y_1 はその占有を全面的に排除されているとか、単なる間接占有者にすぎないということではできないのであつて、 Y_1 も、 Y_2 と重畳して本件浴場施設を含む本件部屋を占有していたものと認めるのが相当であつて、民法717条の占有者に該当するというべきである。」

次に、賃貸人等が火気管理を怠つたことにより賃借人に生じた損害につい

て、賃貸人の債務不履行責任が問題となった裁判例をみておくこととする。

【22】～【25】は、1棟の建物の一部を賃貸し、その他の部分を賃貸人自身も使用しているなどの状況において、賃貸人が使用する部分から失火し、これにより賃借人に生じた損害につき、賃貸人の賠償責任が争われたものである⁽¹⁸⁾。

【22】東京高判昭和49年12月4日東高民時報25巻12号189頁（判時771号41頁）

〔事実〕Yは、木造3階建居宅を所有し、その1,2階の一部をX₁に、1階の一部をX₂に賃貸し、1,2階の残余の部分において居住していたところ、Yの居住部分にある給湯ボイラーの排気用煙突部分から失火して火災となり、これによりXらの賃借部分が被災した。そこで、Xらは、Yに対して、債務不履行による損害賠償を請求した。

〔判旨〕本判決は、賃貸人の管理義務について、次のように述べている。

「…凡そ賃貸人は賃借人に対しその賃貸物件につき、単にこれを貸渡して使用収益し得る状態におけば足るものではなく、進んで常時賃借人が当該物件を約旨の用法に従って充分使用収益し得るよう協力すべき積極的な義務を負う（民法601条、606条1項参照）ものというべきであるから、賃貸人の作為又は不作为に基因して賃借物件に使用収益の不能ない困難が生じたときは、右協力義務の違反ありとして賃貸人につき債務不履行が成立するものといわなければならない。今これを本件についてみるに、前叙のように賃貸人たるYは本件建物の一部をXらに貸渡し、賃借人たるXらは当時それぞれこれを使用収益していたのであるが、賃貸人たるYの居住部分から出火した火災によってXらの賃借部分も被災し、使用収益不能となったものであって、後記認定のように右出火がYの失火と認められる以上、Yは賃貸としての協力義務に違反するものとして債務不履行上の責任を免れ得ない。

もっとも家主の居住家屋と借家人の賃借家屋とが別棟であるような場合には、たとえ家主の自宅における失火に基因して借家が類焼したとしても、通常家主に協力義務違反の責を問うべきではないが、本件のように1棟の建物の一部の賃貸借にあつては、もし非賃貸部分について火災、腐朽、著しい騒音及び振動等のあるときは、通常その影響は直ちに賃貸部分に及び、賃借人をして約旨の用法に沿った使用収益

を為すことを不能又は困難ならしめることが明らかであるから、1棟の建物の一部を賃貸した者は、その賃貸部分の使用収益を十分に為さしめるために、ただに賃貸部分のみならず、これと密接な関係にある非賃貸部分についても管理上十分な注意を払い、もって右協力義務を果すべきものである。」

なお、本判決は、賃借人の損害について次のように判示している。

「…Yは、右債務不履行に因りXらの蒙った損害を賠償すべき責任を負うものといふべきところ、Xらの蒙った損害は、ただに賃借部分の使用収益の不能自体の損害のみに止まらず、賃借人が当該賃借部分において蔵置保有していた家財道具、衣類、蔵書その他の動産類の損害にも及ぶことは本件賃貸借の目的に徴し当然である。」

【23】東京地判昭和51年4月15日判時839号91頁

〔事実〕Y₁は、その所有するアパート（本件アパート）をXらに賃貸し、自身もその一部に居住していた。Y₁の妻であるY₂が台所のガスコンロにてんぷら油の入った鍋をかけ点火した後、台所を離れている間に、てんぷら油に引火して火災となり、本件アパートは全焼した。Xらは、Yらに対して、不法行為または債務不履行を理由として、損害賠償を請求した。

〔判旨〕本判決は、Y₂について、わずかな注意を払えば煮沸したてんぷら油は容易にガスバーナーの火を引火するに至るということを見越できたといふべきであるなどとして、Y₂に重過失が認められるとしたうえで、Y₁の責任および賠償義務の範囲について次のとおり判示した。

Y₁が本件アパートの各一部をXらに賃貸しているうち、「本件火災により本件アパートは全焼したことが認められるから、Y₁のXらに対する賃貸人としての債務は本件火災により履行不能となったといふべきである。」

「…本件火災はY₁の同居の妻たるY₂の重大な過失により発生したものであるから右履行不能は履行補助者の過失に基づくものとして賃貸人たるY₁の責めに帰すべき事由によるものであるとはいえず、したがって、Y₁は右履行不能についての責任を負わなければならない。…Y₁はXら各人に対し賃貸人として本件アパートを使用収益させる債務を負担していたのでありこの債務が前記のとおりY₁の責めに帰すべき事由により履行不能となったのであるからこの場合債務不履行の一般原則に

よるのであって、『失火ノ責任ニ関スル法律』の適用はないといわなければならない（最高裁昭和30年3月25日判決・民集9巻3号385頁参照。）」

「賃貸人は建物の賃貸部分を管理し、契約終了時まで賃借人に使用収益させる義務を負うのみならず、賃借人がその賃借部分を賃貸借の目的の範囲内で使用収益するために設置、保管している物を損傷して賃借人に損害を与えることのないように賃貸部分を管理する義務を負うものと解すべきであり、したがって賃貸人たる Y₁ の損害賠償義務は X₁ が賃借部分に設置、保管していた前記家具や衣類等に生じた損害についても及ぶと解するのが相当である。」⁽¹⁹⁾

【24】大阪地判昭和56年6月16日判タ455号135頁

〔事実〕 X は、Y らの先代 A から木造2階建建物の一部（本件店舗部分）を賃借して雑貨商を営んでいたところ、A の事実上の夫 B の就寝していた部屋から失火し、これによって前記建物が全焼した。そこで、X は、A ないしその履行補助者である B の過失により本件店舗部分の賃貸借が履行不能となり、そのため在庫商品等に損害を被ったとして、A の相続人である X₁ に対して、その損害の賠償を求めた。

〔判旨〕 1 A の本件賃貸借契約の履行不能について 「…本件賃貸借は1棟の木造建物の一部の賃貸であり、賃貸部分と非賃貸部分との間に特別の障壁はないのであるから、もし非賃貸部分に火災等の事故が発生した場合、通常賃貸部分に延焼する等の影響があることが予想される。従って、賃貸人としては賃貸部分のみならず非賃貸部分についても右火災等の事故が発生しないように管理注意すべき契約上の義務があるというべきで」ある。

「…ところで、履行補助者とは、債務者の法定代理人、及び債務者の意思に基づいて代わって履行をなしたまたは履行に協力するすべての代理人及び補助者を含むものというべきところ、…B は事実上 A と夫婦関係にあり、A に生計は勿論、身辺の世話を受けている家族の一員であることが推認される。そして、賃貸人の義務は単に賃貸物を賃借人に引渡す義務にとどまらず、これを契約の趣旨に沿って使用収益させる義務を含むものであり、履行補助者の行為も右義務の履行にとどまらず右義務に基づいてなすべきすべての容態を含むものと解するのが相当である。そうであれば、B は賃料の徴収等の代行を

していないが、Aの家族の一員としてAの管理にかかる本件建物1階東端の板の間に居住しているのであるから、Aのために、または同人に代わってこれを管理しているものであり、Aの履行補助者と認めて妨げない。…本件建物の焼失につきAの履行補助者であるBに故意又は過失がなかったものとは認められないから、本件店舗にかかる賃貸借契約の履行不能について、これがAの責めに帰すべき事由に基づかないものと認めることはできない。よって、Aは民法415条に基づいて本件賃貸借契約の履行不能によって賃借人であるXに生じた損害を賠償すべき義務がある」。

2 Xの損害について 「Xは、本件履行不能に基づく損害として、本件店舗改装費、備付のレジスター、電話その他の備品及び在庫商品代を損害として主張するので、まずこれらの損害が履行不能に基づく損害の範囲に含まれるか否かについて考えてみるに、前記の如く、賃貸人は目的物を賃借人に使用収益させる義務があり、修繕義務もその一つであることは疑いのないところであるが、右使用収益義務の具体的内容は当該契約の趣旨、内容によつて定められるものであり、賃貸人は右使用収益義務として当然に賃借人所有の動産類の安全管理義務を負うものではないと解するのが相当である。」

本判決は、このように述べた上で、本件においては、家屋賃貸借契約において商品および家財道具には火災保険を付す旨の約定がなされていること等から、前記商品等については賃借人の責任において管理する旨の合意があり、また商品等が焼失した場合には、賃貸人に故意または重過失がある場合を除いて同人は免責されていたものと認められるとして、前記商品等の焼失による損害は本件履行不能に基づく損害の範囲外にあるとの判断を示した⁽²⁰⁾。なお、他に店舗を開店するために要した改装費、営業を再開するまでの期間の休業損害については、本件債務不履行に基づく損害として認められている。

【25】最判平成3年10月17日判時1404号74頁⁽²¹⁾

〔事実〕Yは、木造2階建建物（本件建物）の1階の一部を衣料品類販売店舗としてXに賃貸し、その他の部分において家族とともに居住していた。Yの使用部分に存する風呂場の火気の取扱いの不注意が原因で火災が発生し、賃借部分に置かれて

いた商品（衣料品）等に被害が生じた。Xは、Yに対して、主位的に債務不履行、予備的に不法行為に基づき、損害賠償を請求した。

第1審は、本件火災の原因がYの過失によるとは断言できないとして、債務不履行、不法行為のいずれの請求をも棄却した。原審は、Yによる風呂場の火の不始末が本件火災の原因であり、Yに帰責事由がなかったとは認められないとして、Yには賃貸人として、賃貸借契約上の債務不履行によりXが被った損害を賠償する義務があるとしたうえで、衣料品、インテリア用品、什器備品、内装設備等の価額合計2000万円の損害賠償を認めた。

これに対して、Yが上告し、賃貸借契約において賃貸人の義務とされるのは使用収益させる義務であって、その内容は目的物を賃借人に引き渡し、かつ賃貸期間中これを使用収益に適した状態におくことをもって足りるものであり、賃借人の所有動産類に対する安全管理義務を負うわけではないなどと主張した。

[判旨] 上告棄却。「右事実関係によれば、Yは、その所有に係る木造2階建の本件建物の1階の一部を総合衣料品類販売店舗としてXに賃貸し、その余の1階部分及び2階全部を自ら住居として使用し、本件建物の火気は、主としてYの使用部分にあり、Yの火気の取扱いの不注意によって失火するときは、Xの賃借部分に蔵置保管されている衣料品類にも被害が及ぶことが当然に予測されていたところ、Yの使用部分である1階の風呂場の火気の取扱いの不注意に起因する本件失火によってXの賃借部分に蔵置保管されていた衣料品等が焼失し、Xはその価額に相当する損害を被ったものというべきであるから、Yは右被害について賃貸人として信義則上債務不履行による損害賠償義務を負うと解するのが相当である」。

次の【26】は、分譲マンション内の専有部分で発生した火災により生じた損害について、当該専有部分の売主、仲介業者の賠償責任が問われた事例である。

【26】 最判平成17年9月16日裁判集民事217号1007頁（判時1912号8頁）⁽²²⁾

[事案] Xの亡夫Aは、Y₁から本件マンションの一部である専有部分（802号室）を購入した。802号室には防火戸が設置されており、本来、火災発生時には自動的に

同室を2区画に隔て、延焼を防ぐ仕組みになっていた。ところが、Aが同室の引渡しを受けた際には防火戸の電源スイッチが切られた状態であったため、本件火災が発生した際、防火戸が作動せず、出火場所から他の区画への延焼等を防止することはできなかった。なお、Aは、Y₁、Y₂から電源スイッチの位置、操作方法、火災時における防火戸作動の仕組み等につき全く説明を受けていなかった。そこで、Xは、防火戸が作動しなかったため、延焼等により損害を被ったとして、Y₁に対しては、本件防火戸の電源スイッチが切られて作動しない状態で引き渡されたことにつき売買の目的物に瑕疵があったなどと主張し、売主の瑕疵担保責任等を理由に、Y₁から委託を受けて同室の売買契約（本件売買契約）の締結手続をした宅地建物取引業者Y₂に対しては、上記電源スイッチの位置、操作方法等を説明すべき義務を怠った注意義務違反があったなどと主張し、不法行為等を理由に損害賠償を求めた。

原審は、Y₁については、売買の目的物に瑕疵があったとして、売主の担保責任に基づき、本件防火戸が作動しなかったことと相当因果関係のある損害につき賠償すべきであるとしたものの、本件火災により現実に生じた損害の額が本件防火戸が作動した場合に比べて高額になるとは認められないとして、請求を棄却した。Y₂については、本件防火戸の電源スイッチは居住者が操作することが予定されているのではなく、売主であるY₁において電源を入れた状態で引き渡すことが当然の前提とされていたと考えられることに照らすと、上記電源スイッチの位置、操作方法等を買主に説明する義務はないなどとして、請求を棄却した。これに対して、Xが上告した。

〔判旨〕破棄差戻し。「(1) ア…本件防火戸は、火災に際し、防火設備の一つとして極めて重要な役割を果たし得るものであることが明らかであるところ、Y₁から委託を受けて本件売買契約の締結手続をしたY₂は、本件防火戸の電源スイッチが、一見してそれとは分かりにくい場所に設置されていたにもかかわらず、A又はXに対して何らの説明をせず、Aは、上記電源スイッチが切られた状態で802号室の引渡しを受け、そのままの状態での居住を開始したため、本件防火戸は、本件火災時に作動しなかった」。

「イ(ア) Y₂は、Y₁による各種不動産の販売等に関する代理業務等を行うために、

Y₁の全額出資の下に設立された会社であり、Y₁から委託を受け、その販売する不動産について、宅地建物取引業者として取引仲介業務を行うだけでなく、Y₁に代わり、又はY₁と共に、購入希望者に対する勧誘、説明等から引渡しに至るまで販売に関する一切の事務を行っていること、(イ) Y₂は、802号室についても、売主であるY₁から委託を受け、本件売買契約の締結手続きをしたにとどまらず、Aに対する引渡しを含めた一切の販売に関する事務を行ったこと、(ウ) Aは、上記のようなY₂の実績や専門性等を信頼し、Y₂から説明等を受けた上で、802号室を購入したことがうかがわれる。

ウ 上記アの事実関係に照らすと、Y₁には、Aに対し、少なくとも、本件売買契約上の付随義務として、上記電源スイッチの位置、操作方法等について説明すべき義務があったと解されるところ、上記イの事実関係が認められるものとすれば、宅地建物取引業者であるY₂は、その業務において密接な関係にあるY₁から委託を受け、Y₁と一体となって、本件売買契約の締結手続きのほか、802号室の販売に関し、Aに対する引渡しを含めた一切の事務を行い、Aにおいても、Y₂を上記販売に係る事務を行う者として信頼した上で、本件売買契約を締結して802号室の引渡しを受けたこととなるのであるから、このような事情の下においては、Y₂には、信義則上、Y₁の上記義務と同様の義務があったと解すべきであり、その義務違反によりAが損害を被った場合には、Y₂は、Aに対し、不法行為による損害賠償義務を負うものというべきである。」

「(2) … 本件防火戸は、本来、802号室内で火災が発生した場合には自動的に閉じて、床、壁等と共に区画を区切り、出火した側の区画から他の区画への延焼等を防止するようになっていたというのであるから、本件南側区画の焼損、変色等による損傷は、本件防火戸が作動していた場合には、消火活動等により本件防火戸が開けられたとしても、本件防火戸が作動しなかった場合に比べ、その範囲が狭く、かつ、程度が軽かったことは明らかというべきである。したがって、前者の場合における原状回復に要する費用の額は、特段の事情がない限り、後者の場合における原状回復に要する費用の額に比べて低額にとどまると推認するのが相当である。」

【考察】

(1) 上にみた諸事例のように、火災による損害発生につき防消火、避難等設備の不備が寄与しているケースでは、当該設備の設置・保存の瑕疵（民法717条）が問題とされることが多い。**【19】**～**【21】**では、いずれも所有者（賃貸人）の土地工作物責任が認められている。

これらの事例では、事故原因部分の占有関係（責任主体はだれか）が重要になる。すなわち、同条1項は、「工作物の占有者」を第一次的な賠償責任者としており、そして、「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」に、所有者が二次的に賠償責任を負うと規定していることから、たとえば、事故発生の原因となった箇所につき賃借人が同条にいう「占有者」にあたとされた場合、その免責が認められないかぎり、所有者（賃貸人）の責任は問われないということになりうる⁽²³⁾。

この点につき、裁判例では、賃借人を同条の占有者としつつも、なお賃貸人につき損害賠償責任を認める事例がみられる⁽²⁴⁾。そのための法律構成、解釈は、事案に即して様々である。上記裁判例からみると、**【19】**は、占有者が第一次的に責任を負い、占有者に責任がないときにはじめて所有者が第二次的に責任を負うという条文に忠実な解釈は、工作物の設置・保存の瑕疵が同一であるときに適用されるにとどまり、設置・保存の瑕疵が複数存在する場合には必ずしも妥当せず、その場合には当該瑕疵ごとに工作物の占有者、所有者の賠償責任が判断されるべきであるとする。また、**【20】**は、建物の内部と外部を区別し、瑕疵の存する外部構造については賃貸人が所有者として管理・支配を有しているとしている。**【21】**は、本件の賃貸人が不動産の所有、管理、賃貸借及び売買等を目的とする会社であり、建物管理についても専門的知識、技術を備えており、賃借部分の使用、管理等についても種々関与していることなどから、賃借部分につき事実上の管理支配を有し、その瑕疵を修補し得る立場にあったという点を重視し、一さらに、近代的雑居ビルの構造上の特殊性からみて、所有者兼賃貸人がビル全体の管理をすべきことは当然、各賃借人の賃借部分についても、必ずしも十分な管理能力のない賃借人

と共同して管理しその瑕疵を修補すべき立場にあるという観点から一賃借部分についても占有を排除されているわけではなく、依然として民法717条1項にいう「占有者」にあたるとしている。

以上の議論は、主に事業用建物での事故災害に関わってなされてきたものである（前掲の裁判例も多くは事業用ビルに関する事案である）。事業用ビルに比べ集合住宅は、住居というより私的な空間であることから、所有者の関与の程度も当然小さくなるであろう。しかしながら、集合住宅においても、建物構造が複雑であることや、技術的にも資金面でも居住者のみでは建物全体につき十分な管理がなしえないなどといったことを考えると、賃借人等の入居者が占有を開始した後、所有者が民法717条にいう「占有者」としての地位を退くと考えるのは妥当ではあるまい。その意味で、上記諸判決には、集合住宅（とくに住居店舗複合用途建物）についても同様に妥当する点が少なくないものと思われる。

(2) 賃貸建物において賃借人とともに賃貸人も居住している場合、賃借人の居住部分の安全を保つためには、賃貸人が自ら使用する建物部分を安全に維持することが不可欠である。賃貸人の自己使用部分に対する適切な防火管理が、建物全体ひいては賃借人居住部分の安全確保につながるという関係にある。**【22】～【25】**では、1棟の建物の一部を賃貸し、その他の部分を賃貸人自身も使用していたところ、賃貸人等による不適切な火気の取扱いが原因で失火し、賃借人が損害を被ったという事案で、賃貸人の賠償責任が問題とされている。

上記のような賃貸建物の使用状況のもとでの賃貸人の義務・責任につき、**【22】**は、「凡そ賃貸人は賃借人に対しその賃貸物件につき、単にこれを貸渡して使用収益し得る状態におけば足るものではなく、進んで常時賃借人が当該物件を約旨の用法に従って充分使用収益し得るよう協力すべき積極的な義務を負う」と述べたうえで、1棟の建物の一部の賃貸借にあっては、「もし非賃貸部分について火災、腐朽、著しい騒音及び振動等のあるときは、通常その影響は直ちに賃貸部分に及び、賃借人をして約旨の用法に沿った使用収益を

為すことを不能又は困難ならしめることが明らかであるから、1棟の建物の一部を賃貸した者は、その賃貸部分の使用収益を十分に為さしめるために、ただに賃貸部分のみならず、これと密接な関係にある非賃貸部分についても管理上十分な注意を払い、もって右協力義務を果すべきものである」と述べている。

なお、賃貸人の他、たとえばその同居人等も非賃貸部分について管理上の注意義務を負う。【23】では賃貸人と同居している妻、【24】では賃貸人の事実上の夫が履行補助者にあたるとされ、賃貸人の債務不履行責任が認められている。

賃貸人の債務不履行により賃借部分が焼失等した場合、賃貸人は、履行不能による損害賠償責任を負うことになるが、賃借人が存置していた動産に生じた損害等がその賠償範囲に含まれるかについては、判断が分かれている。

【22】は、賃借人らの被った損害は、「賃借部分の使用収益の不能自体の損害のみに止まらず、賃借人が当該賃借部分において蔵置保有していた家財道具、衣類、蔵書その他の動産類の損害にも及ぶことは本件賃貸借の目的に徴し当然である」とし、【23】は、「賃貸人は建物の賃貸部分を管理し、契約終了時まで賃借人に使用収益させる義務を負うのみならず、賃借人がその賃借部分を賃貸借の目的の範囲内で使用収益するために設置、保管している物を損傷して賃借人に損害を与えることのないように賃貸部分を管理する義務を負う」ことから、賃貸人の損害賠償義務は、賃借人が「賃借部分に設置、保管していた前記家具や衣類等に生じた損害についても及ぶ」と判示している。

これに対して、【24】は、特段の合意等が認められない場合、賃貸借契約上、賃貸人が賃借人の保有する財産についての安全管理責任を一般的に負うということはない旨を判示している。

【25】は、賃貸建物の構造、使用状況、火気の所在等から判断して、賃貸人は信義則上債務不履行による賠償責任を負うことがありうる旨を明らかにした。本件では、木造2階建の建物の1階の一部が衣料品類販売店舗として賃貸され、その余の1階部分及び2階全部は賃貸人が住居として使用しており、

建物の火気は主として賃貸人の使用部分にあった。最高裁は、こうした状況においては、賃貸人の火気の取扱いの不注意によって失火するときは、賃借部分に蔵置保管されている衣料品類にも被害が及ぶことが当然に予測されていたとして、賃貸人使用部分における火気の取扱いの不注意に起因する本件失火によって、賃借部分に蔵置保管されていた衣料品等が焼失したことにより賃借人が被った損害について、賃貸人は信義則上債務不履行による損害賠償義務を負うと判示した。

なお、賃貸借契約当事者間に保安管理等に関わる合意、特約が存するか、あるいは推認される場合には、賃貸人はかかる合意に基づき債務不履行責任を負うことが考えられる⁽²⁵⁾。

(3) 以上は、主に賃貸人の責任に関わるものであるが、分譲マンションにおいて、防火・消火設備の不備、不具合等が原因で火災による損害が発生、拡大した場合にも、防火管理上の責任の所在、注意義務の内容などが問題となる。

【26】では、専有部分に設置された防火設備（火災発生時に延焼等を防止するための防火戸）の不作動について、専有部分の売主と、売主から販売の委託を受けた宅建業者の賠償責任が問題とされた。本件では、防火戸の操作方法等について前記宅建業者が説明義務を負うか否かが主たる争点となっているが、その判断において、売主の説明義務について言及がなされている。

まず、売主の説明義務について、本判決は、「本件防火戸は火災に際し、防火設備の一つとして極めて重要な役割を果たし得るものであることが明らかであるところ」、その電源スイッチが一見ただけでは分かりにくい場所に設置されていたにもかかわらず、買主およびその妻に何らの説明がなされず、買主は上記電源スイッチが切られた状態で専有部分の引渡しを受け、居住を開始したため、火災時に防火戸が作動しなかったという事実関係の下においては、売主には、買主に対して、「少なくとも、本件売買契約上の付随義務として、上記電源スイッチの位置、操作方法等について説明すべき義務」があったと解されると述べている。

次いで、売主から委託を受けて売買契約締結の手續等を行った宅建業者についても、本判決は、信義則上、売主と同様の説明義務を負う場合があり⁽²⁶⁾、その義務違反が不法行為責任を帰結する旨を判示している⁽²⁷⁾。そして、宅建業者につき売主と同様の説明義務を認めうる事情として、宅建業者がその業務において密接な関係にある売主から委託を受け、売主と一体となって、売買契約の締結手續のほか、本件専有部分の販売に関し、引渡しを含めた一切の事務を行い、買主においても、宅建業者を販売に係る事務を行う者として信頼した上で、売買契約を締結して引渡しを受けたなどの事情が挙げられている。

防火戸は火災時に延焼を防止し、居住者の生命、身体、財産等を保護するため、ないし被害の拡大を防ぐための設備である。当然ながらこうした設備については、物理的な不備・欠陥がないことはもちろん、非常時において適切に機能することが必要である。最高裁は、こうした防火戸の重要性に鑑み、売主ないしそれと同等の立場にある者に状況に応じた説明義務を認めたものと思われる。分譲マンションにおける売主等供給者の安全管理義務の一内容を指摘するものとして注目される。

- (13) 石川元也＝須田政勝＝海川道郎「千日デパートビル火災事件の和解と今後の課題」ジュリスト609号115頁（1976年）は、「十分な避難階段やその他の避難設備の完備していない建物自体（特に高層ビルなどの場合）、火災の発生による被害の危険を多分に内在するものとして同条（民法717条＝著者）の適用を受けるものとみるべきであろう」という。なお、防火管理の視点から火災事故事例を検討するものとして、森本宏編著・判例から見た防火管理責任論（1979年）がある。
- (14) 賃貸建物の失火に関わる事例およびその理論的問題に関する研究として、沢井裕・失火責任の法理と判例（1989年）がある。
- (15) 本件の評釈として、五十嵐清・判評212号26頁がある。
- (16) 本件の評釈として、沢井裕・判評302号46頁がある。
- (17) 本件の評釈として、潮海一雄・判タ439号116頁がある。
- (18) なお、賃貸人の失火により建物が滅失した場合における損害賠償の範囲につ

いては、後藤勇・民事実務の研究（1996年）118頁以下参照。

- (19) 同様に、東京地判昭和52年3月30日判時870号82頁は、「建物賃貸人は賃借人に対し、賃貸建物につき賃貸目的に従ってその使用に支障のないように提供を継続すべきものであり、特に自己の使用する建物と賃貸建物が1棟の建物となっているときは、自己の使用する建物から火を発するときは、賃貸建物をも焼失せしめるに至ることは十分予見し得られるところであるから、特にかかることのないよう注意を尽すべきであり、その責に帰すべき事由によりかかる結果を生じたときは、賃貸借契約上の債務不履行として損害賠償の責を負うべきものといえることができる」として、賃貸人の賠償責任を認めている。なお、住宅の2階部分に居住していた賃借人が火災により死亡した事案で、賃貸人の賠償責任を認めた事例として、山形地裁米沢支判昭和54年2月28日判時937号93頁がある（評釈として、宮本健蔵・法学志林78巻1・2合併号131頁）。
- (20) 本事例の他、賃借人の動産類の焼失につき賃貸人の賠償責任を否定した裁判例として、東京地判昭和59年4月24日判時1142号64頁などがある。
- (21) 本件の評釈として、以下のものがある。宮本健蔵・民商106巻4号537頁、早川真一郎・判評402号31頁、山野目章夫・法セミ37巻9号124頁、潮見佳男・阪大法学42巻4号173頁、奥田昌道・私法判例リマークス6号22頁、塩崎勤・判タ821号50頁。
- (22) 本件の評釈として、野澤正充・NBL820号4頁、野澤正充・判評569号2頁、潮見佳男・金商1232号1頁、升田純・Lexis判例速報2巻1号31頁、小粥太郎・民商134巻2号143頁、牧佐智代・六甲台論集（法学政治学篇）53巻2号81頁、長谷川義仁・法時79巻2号116頁等がある。
- (23) この点については従来から、とくに被害者救済の面で妥当性を欠く等の批判がなされている（たとえば、加藤一郎編・注釈民法（19）（1965年）313頁以下（五十嵐清執筆）参照）。
- (24) この点につき、沢井裕・前掲注（14）49頁以下など参照。なお、近江幸治「占有者と所有者：複数の占有者」判タ393号73頁（1979年）、同「占有者・所有者の責任と共同不法行為」判タ408号32頁参照。
- (25) 大阪地判昭和50年3月31日判時779号26頁（中間判決）は、テナントビルにおいて賃借部分の改修工事に従事していた工事関係者による失火につき、賃貸人の債務不履行が問題となった事案において、本件賃貸借契約について、当事者間に保安管理義務を認定し、当該保安管理契約上の義務違反として賃貸

人の賠償責任を認めている。本件の評釈として、石外克喜・判評204号129頁、潮海一雄・ジュリスト臨時増刊615号54頁がある。なお、本件については、その後、終局判決がなされている（大阪地判昭和56年1月26日判時996号89頁）。

- (26) 宅建業者の説明義務につき、宅建業法31条1項は、説明すべき重要事項を列挙しているが、これらは例示的に列挙されているにとどまるものであり、宅建業者はこれらの同条同項所定の重要事項を説明すれば免責されるわけではなく、なお上記事項以外の事項についても説明義務を負う場合もあると解されている（岡本正治＝宇仁美咲・【詳解】不動産仲介契約275頁以下（2008年））。
- (27) 不動産取引業者等は、直接の委託関係のない第三者に対しても一般的注意義務を負う場合があり、かかる注意義務違反により損害を与えた場合は、不法行為に基づく損害賠償責任を負うとされる（岡本正治＝宇仁美咲・前掲注(26) 258頁、最判昭和36年5月26日民集15巻5号1440頁参照）。

5 防犯管理

犯罪行為は居住者の生命、身体および財産に対する脅威となることから、集合住宅において安心して生活しうる環境を確保するためには、適切な防犯管理がなされていることも重要である⁽²⁸⁾。最近では、防犯性能の高さは、マンションの販売・賃貸におけるセールスポイントのひとつであり、購入者等にとっては物件選定の際の判断要素のひとつとして考慮されてきており、防犯管理は、今後さらにマンション管理において重要な課題となるであろう。

裁判例では、賃貸人、警備会社等について防犯管理上の責任が問題された事例がいくつか見受けられる⁽²⁹⁾。以下では、事業用建物に関わる事例も含めて、この点についてみておきたい。

【27】 東京地判平成14年8月26日判タ1119号181頁

[事実] Y からビルの7階部分を事務所として賃借していたXが、前記事務所に保管していた現金、宝石類を盗取された。Xは、Yに対して、ビル管理に問題があったために、いわゆるピッキングの被害に遭ったとして、債務不履行を理由に損害賠

償を請求した（もっとも、判決では本件被害がピッキングによるものとは認定できないとされている）。Xは、Yには本件賃貸借契約の賃貸人としての管理責任の一環として、Xに対して防犯の注意を喚起する義務、機械警備の導入や鍵の交換等の被害防止策を講ずる義務があったところこれを怠ったなどと主張した。

〔判旨〕「賃貸借契約において、賃貸人の負うべき本来的義務は、賃貸物件を使用、収益させる義務、賃貸物件の使用収益に必要な修繕を行う義務の外、担保責任及び費用償還義務であって、Xの主張するような賃借人所有財産を盗難等から保護することを内容とする管理義務は、賃貸借契約から当然に導かれるものではなく、特約や信義則上の付随義務として認められる余地のあるものと解するのが相当である。そして、賃貸人がこのような管理義務を負う場合にどの程度の義務を負うかは、個々の賃貸借契約の事情に応じて判断されるべきである。

これを本件賃貸借契約についてみるに、①…XとYが貸室の防犯について特段の合意をしたとは認められないこと、②本件賃貸借契約においては、『地震、火災、水害等の災害、盗難、その他甲の責めに帰することのできない事由によって乙の蒙った損害に対しては、甲はその責めを負わないものとする』（第11条）とされ、盗難による損害はYの免責の対象とされていること…、③本件事務所入口の扉はダブルロックであり、一応の防犯効果が期待できたこと…等の事情に鑑みれば、Yは、Xに対し、既存の鍵を維持管理すること以上にXの盗難被害を防ぐべき義務は負っていないと解するのが相当である。

また、①Yは、近隣で窃盗事件が多発していることを認識し、順次その賃貸ビルに機械警備を導入している最中であったこと…、②Yは本件盗難以前には、本件ビルにおける窃盗被害がピッキングの被害によるものであったか否かを知らず、特にピッキングの被害について警察からの指導、報告もなかったこと…、③XがYに対して鍵の交換を求めたことはなかったこと…からすれば、Xの主張するような、Yが、Xに対し、ピッキング被害防止策を講じ、あるいは窃盗被害を報告すべき義務を負っていたということはできず、Yに債務不履行責任は認められない。」

【28】東京地判平成11年7月8日判時1715号43頁

〔事実〕Xは、平成8年6月、本件ビルを所有するYとの間で、同ビル4階部分の

1室につき賃貸借契約を締結し（本件契約）、法律事務所として使用していたところ、事務所荒らしが侵入し、同室に保管していた現金が盗まれた。同室については、当初、平成6年6月に、AとYとの間で賃貸借契約（旧契約）が締結され、Xはその頃からAの同居人として、同室を使用していた。本件契約は、その後Aが別室に移転するにあたり、XY間で新たに締結されたものである。

Yは、本件ビルの管理業務を訴外会社に委託し、また警備保障については訴外警備会社に委託していた。本件ビルでは、警備員が常駐しておらず、警備機器による警備体制が採用されており、1階玄関ドア横及び各室の玄関横にカードリーダーが取り付けられ、セキュリティカード（本件カード）を使用して、ドアロックの開閉や警備システムのオン・オフを行う仕組みになっていた。

Xは、Yに対して、本件ビル入口の鉄扉が故障のまま常に放置されていたこと、本件契約締結にあたって、Yが本件カードの使用方法を説明すべき義務があったにもかかわらずこれを怠ったなどと主張して、債務不履行に基づき損害賠償を請求した。

〔判旨〕 1 本件入口の鉄扉について Yが本件ビルの8階に居住していた平成3年初めころまでは、Y自身が早朝に入口の鉄扉を開け、夜はテナントがすべて退出したことを確認したうえ鉄扉を閉めていた。当時、各テナントは各貸室の鍵を使用するのみであった。

〔Yが本件ビルから転居した平成3年初めころ以降は、鉄扉の開閉をするものがいなくなり、…鉄扉は開放したまま、警備会社に警備機器による警備を委託することによって対応することとし、現在のような警備システム（本件ビル入口ガラスドアの施錠及び本件カードによる施錠解除、各貸室について本件カードを利用した警備装置の設置）を採用するようになった。〕

〔Xが本件事務所に入居したときは、すでに鉄扉は常時開放されており、その後右鉄扉が閉められたことはなかった。〕

〔右の事実によれば、鉄扉を常時開放することを前提に、本件ビルの警備システムが検討されており、Xもこれを認識しつつ本件事務所に入居したことが認められるのであるから、本件ビル入口の鉄扉が常時開放されていることが、本件契約上の債

務不履行とは到底認められない。」

２ 本件カードの使用方の説明義務について 「本件カードは、警備機器を利用した本件ビルにおける警備システムの中核をなすものであるから、Y及びその履行補助者である訴外会社は、本件ビルの貸室の賃貸借契約の締結にあたり、賃借人に対し、その使用方法を説明する契約上の義務が存するものと認められる。」

３ Yの説明義務違反の有無について 「確かに、本件契約の締結に際して、Yあるいは訴外会社が、Xに対し、本件カードの使用方について、あらかじめ説明をしたことを認めるに足りる的確な証拠は存しない。

しかしながら、…Yの履行補助者である訴外会社は、Aに対し、旧契約の締結に先だつて、事前に本件カードの使用方を実際実演しながら説明し、かつ、契約締結時に使用方法を記載した館内細則を交付していることが認められる。」「また、旧契約及び本件契約によれば、賃借人がその使用人等（Xのような同居人を含む。）にその使用方法を説明し、周知することが予定されているのであって、その上、旧契約時に、X自身に対しても、本件カードの使用方等を記載した館内細則が交付されており、その後２年間も本件貸室を現実使用してきていることに照らせば、Y側とすれば、Xが本件カードの使用方を理解しているものと認識していたとしてもやむを得ないものといえる。

さらに、本件契約は、実質的には旧契約の権利義務を引き継いだものであるうえ、X自身、契約書作成手続等をすべてAに任せきりにして、Y及び訴外会社との接触の機会を作らなかったことから、X、Y間において、本件契約締結時に直接あらたな説明ないし確認がなされなかったことが窺える。

したがって、右のような事情の存する本件にあつては、本件契約締結時において、Yが本件カードの使用方をあらかじめ説明しなかったとしても、それをもって本件契約上の債務不履行と認めることはできない」。

【29】東京地判平成17年8月26日（LLI 06033062）

〔事実〕 Y₁から本件マンション内の住戸の1室（本件建物）を賃借しているXが、本件建物内において盗難被害に遭った。Xは、賃貸人であるY₁が本件建物に設置された防犯機器の修繕義務に違反したことに原因があるなどとして、同人に対し

ては賃貸人としての債務の不履行に基づき、同人から本件マンションの賃貸管理業務を受注したY₂および機械警備を請負ったY₃に対しては履行代行者としての義務違反による不法行為に基づき損害賠償を請求した。

〔判旨〕 1 X₁に対する請求について 「賃貸借契約における賃貸人の主たる債務は、賃貸目的物を賃借人に使用収益させることであるが、賃貸人が賃貸目的物の十全な使用収益のために付帯設備を設けることを約した場合、その付帯設備が故障したときは、賃貸人には、これを自ら修繕し又は賃借人がこれを修繕するのを容認する義務があるというべきである。

そして、本件賃貸借契約において、本件システムを構成する機器の修繕義務の所在等について明示の合意がされたことを認めるに足りる証拠はないけれども、本件賃貸借契約が締結された際にXが交付を受けた広告用チラシには、付帯設備として『24時間防犯セキュリティシステム採用』と記載されていたこと、本件マンションの各住戸における火災やガス漏れ等の異常事態の通報は、各住戸の賃借人の利益のためだけでなく、本件マンションの所有者や賃借人全体の利益のためにも必要であること、本件システムの機能を維持するためには、各賃借人の個別の判断で機器を修繕したり変更したりすることは適切でないと考えられることからすると、これらの機器が故障した場合には、賃貸人にこれを修繕する義務があるものというべきである。

もっとも、賃貸人は、各住戸内に設置されたマグネットセンサーや…子機の不具合を知り得ないのが通常であるから、賃借人からそれらの修繕を求められたにもかかわらずこれに応じない場合に初めて、修繕義務の債務不履行責任を負うものというべきである。

ところが、…本件においては、XがY₂に対してマグネットセンサーの修繕を要求したのは、第2窃盗事件発生後のことであるから、第2窃盗事件発生前にY₁又はY₂がそれらの修繕をしなかったとしても、Y₁に修繕義務の債務不履行があるとはいえないというべきである。

また、Xは、第2窃盗事件の発生日の翌日にY₂に対して、マグネットセンサーの修繕を要求したことがあるものの、その結果マグネットセンサーが正常に作動する

ようになったのであり、その後、少なくとも第3窃盗事件発生までは、XがY₁又はY₂に対してその不具合を訴えて修繕を要求した事実も認められないから…第3窃盗事件発生当時、Y₁に修繕義務違反があったということもできない。」

2 Y₂に対する請求について 「Y₂は、本件管理委託契約に基づき、Y₁から本件建物の賃貸管理業務を受任しているから、本件賃貸借契約に基づくY₁の債務の履行代行者に当たるといふべきである。

Xは、Y₂がY₁の債務の代行を怠ったからXに対する不法行為が成立すると主張するが、仮にY₂による債務の代行に不十分な点があったとしても（そのような事実も認められないことは、Y₁に対する請求に対する判断の中で説示したとおりである。）、それだけでは、Y₁に対する本件管理委任契約上の債務の不履行になることはあっても、Xに対する債務不履行はもちろん不法行為も成立するとはいえない」。

3 Y₃に対する請求について 「Y₃は、本件警備請負契約に基づき、Y₁から本件建物の機械警備業務を請け負っているから、その限度で、本件賃貸借契約に基づくY₁の債務の履行代行者に当たるといふべきである。

Xは、Y₃には、本件警備請負契約に基づいてマグネットセンサーの定期点検や部品交換をし、本件マンションが同契約に基づく管理物件であることを示すシールを貼る義務があったなどと主張する。

しかし、そもそも、本件警備請負契約は、Y₁とY₃との間で締結された契約であるから、Y₃がそれに基づいてXに対する関係でマグネットセンサーの定期点検等をしたり上記シールを貼付したりする義務を負うものと解することはできない。

のみならず、…マグネットセンサーは、そもそもY₃において設置したものでない上、本件警備請負契約は、本件マンションの管理人室に送信された異常信号がY₃の管制センターのセンターマシンに転送された場合に、同センターの警備員が本件建物内で発生した異常事態に対処することを内容とするものであって、その内容として本件建物内のマグネットセンサーの定期点検等の業務まで当然に含むものとはいえない。したがって、Y₃は、Y₁に対する関係においても、マグネットセンサーの定期点検等をすべき義務を負うものではないといふべきである。また、本件警備請負契約上、Y₃が、Y₁に対して、本件マンションが同契約に基づく管理物件であるこ

とを示すシールを貼る義務があることを認めるに足りる証拠もない。」

【30】 静岡地判平成6年2月7日判時1502号129頁⁽³⁰⁾

〔事実〕 Yは、不動産の建築、仲介、管理等を目的とする会社であり、Aは、その従業員（営業部課長）であった。Bは、Yにおいて入退去の手続や各部屋の鍵の管理等の建物管理がなされているアパートの賃借人であった。Aは、Yの不動産管理課で管理しているBの居室の鍵を無断で持ち出し、合鍵を作成したうえ、これを用いて姦淫目的でBの居室へ侵入したが同人に抵抗されたことから、同人を殺害するに至った。Bの遺族であるXらは、Yに対して民法715条の使用者責任等に基づき損害賠償を請求した。

〔判旨〕 犯行当時Aが属していた営業部の業務には、本件アパートの居室や鍵の管理は本来含まれておらず、Yの管理する賃貸アパートの居室にかかる賃貸借契約や管理のため当該居室に立ち入ることは不動産管理課職員の職務であった。しかしながら、「Aは、しばしば不動産管理課の業務を代行し、その際には、同課で管理している鍵を持ち出して居室に立ち入ったことがあったこと、入居中の居室であっても、Aが同課の業務を代行中に管理上の必要が生じれば、当該居室に立ち入るに至る筋合であること、Aに限らず営業部の職員は請負契約の勧誘に際し地主らに完成した他の建物を見せるためにその鍵を使用して居室に立ち入ることがあったこと、Aは営業部の課長として他の部課の問題についても配慮すべき地位にあったこと、そして、本件犯行は、Aが職務上知り得た情報に基づいて、職務上取り得た手段を行使用して行われたものであることを総合すると、AがB方居室の鍵を持ち出し、これを利用して同居室に立ち入った行為は、Aの職務と密接な関連を有し、外形上Yの事業の執行行為に該当するというべきである。」「そして、AはYの事業の執行について本件犯行に及んだものであるから、Yは、Aの右行為について使用者としての責任があることになる。」

なお、Yは、抗弁として、Aの選任および事業の監督について相当の注意を尽くしており、また、Aの犯行については相当の注意をしても予見および回避はできなかったという旨を主張していたが、本判決は、賃借人用の鍵が施錠設備のない保管庫（レターケース）に収納され、保管庫を取めたロッカーは営業時間外も含めて常

時無施錠の状態であって、Aら営業部の職員であっても不動産管理課の職員のすきを見て容易に持ち出すことが可能であったこと、また、不動産管理課に属しないAが同課で保管する書類を見たり、それに伴って入居者らの噂話をするのが黙認されていたこと、社内において管理物件の鍵の管理や居住者のプライバシー保護などについて十分な指導教育がなされた事実が認められないことなどから、YがAの業務執行の監督について相当の注意をしたとはいい難いとして、これを退けている。

最後に、分譲マンションにおける防犯管理に関わる事例を紹介しておきたい。

集合住宅の防犯性能を高めるためには、状況に応じて、防犯機器・設備の新規設置や更新・取替えなどを行う必要がある。既存の分譲マンションにおいては、そのための工事等は、建物全体に関わることから、通常は共用部分の変更にあたると考えられるが、諸事情から特定の区分所有者の同意が得られず、マンション内で紛争が生じることも懸念される。次の【31】は、防犯設備（オートロック）の設置をめぐる区分所有者と管理組合との間で対立が生じた事例である。

【31】福岡高判平成15年6月17日（TKC 28082191）

〔判旨〕管理組合Yが総会決議に基づきマンションの出入口にオートロック式の開閉ドアを設置したところ、専有部分の1室を所有するXが、前記ドアの設置はXの専有部分の使用に特別の影響を及ぼすものであるにもかかわらず、管理規約所定の承諾を得ずになされたものであり、そのため専有部分を店舗として使用しない賃貸に供することができなくなったと主張して、Yに対して、専有部分の所有権に基づき、オートロック式ドアの撤去を求めるとともに、不法行為ないし管理規約不履行に基づく損害賠償請求として、賃料に相当する損害金の支払いを求めた。

〔判旨〕「本件規約18条3項は、共用部分の処分又は変更を行う場合、これにより専有部分の使用に特別の影響を及ぼすときは、その専有部分の所有者の承諾を得なければならないと規定しており、これは同様の事項について定めた建物の区分所有等に関する法律17条2項と同趣旨の規定である。この場合の『専有部分の使用に特

別の影響を及ぼすとき』とは、共用部分の変更等の必要性及び合理性とこれによって一部の区分所有者が受ける不利益とを比較衡量し、当該区分所有関係の実態に照らして、その不利益が区分所有者の受忍すべき限度を超えると認められる場合をいうものと解するべきである。」

「本件マンションはこれまで外部から自由に立ち入ることのできる構造であったため、エレベーター内における放尿、ガラス扉の損壊、不審火による火災、ピッキングによる盗難事件等の被害が相次ぎ、防犯防災のためにオートロックを設置してほしい旨の要望が、数年前より居住者から出されていたのであり、本件オートロックの設置場所も常識に合った箇所といえるものである。これに対し、本件物件を店舗等として賃貸することを予定していたXとしては、本件オートロックの設置により、外部から本件物件に自由に立ち入ることができなくなったため、賃借人を捜すことに困難を来すことは避けられないから、その不利益自体が軽微であるとはいいがたいが、本件物件は本件オートロックの設置が決定されるまで約2年半にもわたって空室の状態が続いており、Xは、本件総会の直前のころにその管理をC産業に委ね、入居者の募集を始めたものの、それまでは空室にしたまま内部の管理を放置していたのであり、しかも、このように空室状態が継続したのは、長い通路の奥に位置するという本件物件の配置上の制約によると推認されるのであって、本件物件を通りがけの客が自由に出入りする店舗として使用することはもともと無理があるとみられるのである。加えて、現在は本件物件が空室であるため、本件オートロックを解錠するための子機はもとより、郵便受けも設置されていないが、入居者が決まって子機の設置場所が指定されれば、Yにおいて速やかに子機や郵便受けを設置する用意があること、外部から本件オートロックを解錠するために必要な操作盤に打ち込むべき暗証番号は、管理委託会社に問い合わせることにより容易に入手することができることを考え合わせると、本件オートロックの設置によりXが受ける不利益は、これまでオートロック等の設備がなかったことにより本件マンションの入居者が被った様々な被害や迷惑行為に照らしての同設備の必要性、設置場所の合理性や本件物件の従前の利用状況など区分所有関係を巡る諸事情からみて、区分所有者の受忍すべき限度を超えるものとは認められないというべきである。

したがって、本件オートロックの設置について、Xの本件物件の使用に特別の影響を及ぼすものとはいえず、本件規約18条3項所定のXの承諾は不要である。」

【考察】

(1) 以上に紹介した【27】～【30】では、建物内において発生した犯罪被害について、賃貸人や警備会社等の責任が問題となっている。

【27】～【29】では、盗難被害に遭った賃借人が、賃貸人に対して、債務不履行に基づく損害賠償を求めている。このうち【27】は、防犯管理に関する賃貸人の義務について言及している。本件において、賃借人は、賃貸人には管理責任の一環として、防犯への注意喚起や機械警備の導入、鍵の交換などの被害防止策を講ずる義務があったと主張したのに対し、本判決は、盗難から賃借人の財産を保護するという内容の管理義務は、賃貸借契約から当然に導かれるものではなく、特約や信義則上の付随義務として認められるものであり、そして、その管理義務の程度は個々の賃貸借契約の事情に応じて定まると述べている。そのうえで、同判決は、本件賃貸借契約において、①防犯について特段の合意が認められないこと、②本件賃貸借契約において、盗難その他賃貸人の責めに帰することのできない事由によって賃借人に生じた損害につき、賃貸人を免責する旨の約定が存したこと、③本件事務所入口扉には一応の防犯効果が期待できるダブルロックが施されていたことなどの事情を斟酌し、賃貸人には、既存の鍵を維持管理すること以上に賃借人の盗難被害を防ぐべき義務は認められないと判示している。

【28】、【29】では、賃貸建物に設置あるいは導入された防犯設備についての説明義務違反、修繕義務違反が争われた。【28】で問題となった防犯システムは、警備員の常駐しない警備機器による警備システムであり、1階玄関ドア横及び各室の玄関横にカードリーダーが取り付けられ、セキュリティーカード（本件カード）を使用して、ドアロックの開閉等を行う仕組みになっていた。同判決は、こうした警備体制のもとでは、「本件カードは、警備機器を利用した本件ビルにおける警備システムの中核をなすものであるから」、賃貸人

等は、「貸室の賃貸借契約の締結にあたり、賃借人に対し、その使用方法を説明する契約上の義務が存する」とした。もっとも、本事案においては、原告である賃借人が本件貸室につき賃貸借契約を締結する以前から、前の賃借人のもとで同室を使用していた期間に、賃貸人が前の賃借人に対して、本件カードの使用方法を実演しながら説明するとともに、契約締結時に使用方法を記載した館内細則を交付していること、本件カードについては賃借人がその使用人等（原告のような同居人を含む。）にその使用方法を説明し、周知することが契約上予定されていること、さらに、原告に対しても、本件カードの使用方法等を記載した館内細則が交付されており、その後2年間も本件貸室を現実に使用してきたことから、賃貸人としては、原告が本件カードの使用方法を理解しているものと認識していたとしてもやむを得ないと考えられること、加えて、賃貸借契約締結時に原告自身が賃貸人らとの接触の機会を作らなかったなどの事情から、賃貸人が原告との賃貸借契約締結時に本件カードの使用方法を説明しなかったとしても、債務不履行とは認められないとされている。

【29】においては、各戸に設置された防犯機器（マグネットセンサー）の修繕義務違反の有無が焦点となっている。同判決は、建物に設置された防犯設備に関する賃貸人の義務について、「賃貸借契約における賃貸人の主たる債務は、賃貸目的物を賃借人に使用収益させることであるが、賃貸人が賃貸目的物の十全な使用収益のために付帯設備を設けることを約した場合、その付帯設備が故障したときは、賃貸人には、これを自ら修繕し又は賃借人がこれを修繕するのを容認する義務がある」と一般的な判断を示している。もっとも、本件で不具合が指摘されたマグネットセンサーは、各住戸の内部に設置されているため、賃貸人は通常その不具合を知り得ないことから、賃借人からそれらの修繕を求められたにもかかわらずこれに応じない場合に初めて、賃貸人に修繕義務違反に基づく債務不履行責任が認められるとされた（本件では、賃借人が窃盗事件発生前に賃貸人に対してマグネットセンサーの修繕を要求した事実が認められない等から、修繕義務違反は存しないと判示されている）。

上記両判決は、結論としては賃貸人の責任を否定したが、賃貸人には、防

犯設備について賃借人等に必要な説明をしたり、故障等の不具合が生じた際に適宜の修繕を行うことにより、当該設備を適切に機能する状態に維持するという内容の義務が認められる旨の判断を示している（この点においては、同じく安全設備である防消火・避難等のための設備についての賃貸人の義務と共通する）。したがって、こうした義務を怠ったために賃借人に被害が生じたのであれば、事案によっては賃貸人に賠償責任が認められる余地もあろう。

【30】では、不動産の管理等を業とする会社（以下、管理会社と略記する）の社員が、管理を委託されているアパートの女性入居者の居室に侵入し、入居者を殺害したという犯罪行為について、管理会社の使用者責任（民法715条）が認められている。当該社員は、犯行当時営業部課長の職にあったが、同社の不動産管理課において保管されている被害者の居室の鍵を無断で持ち出し、合鍵を作成したうえで、本件行為に及んだものであった。

使用者責任が認められるためには、被用者の加害行為が「事業の執行につき」なされたこと（事業執行性）が要件となる。事業執行性の有無の判断にあたり判例は、取引的不法行為については、取引における外観を信頼した被害者保護の観点から、職務執行行為そのものに属しないものであっても、行為の外観から観察して、被用者の職務の範囲内の行為に属するものと認められる場合、事業執行性が認められるとの判断基準（外形標準説）に拠っているが⁽³¹⁾、被用者の行為が暴力行為である場合には、使用者の事業の執行行為を契機とし、これと密接な関連を有する行為と認められるか否かを判断基準としている⁽³²⁾。本件の加害行為は、後者の類型に属するものである。本判決は、加害者たる社員が所属する営業部の業務には、管理対象であるアパートの居室や鍵の管理は本来含まれておらず、管理のための居室への立入り等は不動産管理課職員の職務であったとしながらも、営業部の職員であっても必要に応じて管理課で保管されている鍵を用いて居室に立ち入ることがあり、現に加害者も管理課の業務を代行して、しばしば居室に立ち入っていたという経緯や、加害者が職務上知り得た情報に基づき、職務上取り得た手段を行使して本件犯行が行われたものであることなどの事情を重視し、加害者が本

件居室の鍵を持ち出し、これを利用して同居室に立ち入った行為は、同人の職務と密接な関連を有し、外形上管理会社の事業の執行行為に該当するなどとして、管理会社の使用者責任を肯定した。

なお、本件において管理会社は、加害者の選任および監督について相当の注意を尽くしたこと、また、本件犯行については相当の注意をしても予見および回避はできなかったことを抗弁として主張している（本件のような事案では、一般に、管理会社等からこうした主張がなされることが予想される）。この点につき、本判決は、居室の鍵が施錠設備のない保管庫（レターケース）に収納され、保管庫を収めたロッカーは常時無施錠の状態にあって、営業部の職員であっても容易に持ち出すことが可能であったこと、また、不動産管理課に属しない加害者が同課で保管する書類を見たり、入居者らの噂話をすることが黙認されていたこと、管理会社内で鍵の管理や管理物件の居住者のプライバシー保護などについて十分な指導教育がなされた事実が認められないことなどを具体的に指摘し、加害者の業務執行の監督について相当の注意をしたとは言えないとして、管理会社の主張を退けている。

比較的規模の大きい集合住宅では、不動産管理会社や警備会社等に保守管理、保安警備等を委託することも多い。こうした場合、一般に、入居者は専門性を有する管理会社、警備会社等の管理に信頼を置いているものと思われるが、このことを考慮すると、管理会社等にも相応の責務が認められることになろう⁽³³⁾。

(2) ところで、建物賃貸人の防犯管理上の責任については、図式的にみると、第三者の犯罪行為（より広くは加害行為）により原告（賃借人等）が被った損害について被告（賃貸人）が賠償責任を負うか否かが問題となっている。こうしたケースにおいて、被告の責任が認められる場合として、次の2つの状況が考えられよう。

まず第1は、被告と第三者において、被告が第三者の行為（不法行為）により生じた損害について賠償責任を負う立場にある場合、または、被告が第三者の行動を管理支配すること等により損害の発生を回避しうる関係が認め

られる場合である。

前者の例として、両者の間に使用者関係が存する場合が挙げられる⁽³⁴⁾。使用者たる被告は、被用者の加害行為につき賠償責任を負う（民法715条）。社員の犯罪行為につき不動産管理会社の賠償責任を認めた【30】がこれに該当する。

後者に該当するケースとして、たとえば、措置入院中の精神分裂病患者が院外散歩中に無断離院をして金銭強取の目的で通行人を殺害したことについて、病院の院長、担当医師らに無断離院を防止すべき注意義務を尽くさなかった過失があるとされた事例（最判平成8年9月3日判時1594号32頁）などを挙げることができよう。同判決は、無断離院し他害行為に及ぶおそれがあるにもかかわらず、特別の看護体制をとることや、引率者に対して特別の指示を与えること等の措置を講じなかった点に過失を認めている。ここでは、被告において、第三者による加害行為により他人に損害が生ずることを予見し、かつ損害の発生を回避しうる場合には、被告は第三者を自己の管理下に置くことや、第三者の行為から生ずる危険を防止すべき適宜の人的、物的措置を講ずる義務を負うとされている⁽³⁵⁾。

不動産賃貸人が第三者の行動等を管理支配しうるという状況は具体的には想定しにくいところもあるが、たとえば、特定の賃借人の迷惑行為等により他の居住者が損害を被るおそれがあり、賃貸人において、こうした事態を是正しうる場合には、賃貸人の責任が問われることもあり得よう。区分所有建物についての事例であるが、東京地判平成17年12月14日判タ1249号179頁は、専有部分の賃借人の迷惑行為により他の居住者が損害を被ったという事案において、賃貸人（当該専有部分の所有者）と賃借人はそれぞれが他の居住者に迷惑をかけないよう専有部分を使用する区分所有法上の義務（同条6条1項、3項）を負っていることから、「賃貸人は、その義務を履行すべく、賃借人の選定から十分な注意を払うべきであり、また、賃貸後は、賃借人の使用状況について相当の注意を払い、もし、賃借人が他の居住者に迷惑をかけるような状況を発見したのであれば、直ちに是正措置を講じるべきである」と

し、本件においては、賃貸人が是正措置（賃借人に対する迷惑行為の禁止、改善要求さらには賃貸借契約を解除）を採らず、賃借人の違法な使用状況を放置したという不作為自体が不法行為を構成すると判示している⁽³⁶⁾。

第2の場合として、被告が原告の身体・生命・財産等の安全を確保する（第三者の加害行為から保護する）立場にある場合が考えられる。両者の間に保安管理、警備等の契約が存在する場合や、両者の間に一方が他方に対して安全配慮義務を負う場合がこれに該当する。安全配慮義務については多くの裁判例があるが、第三者の加害行為に関するものとして、たとえば、宿直勤務中の従業員が盗賊に殺害された事件につき会社に安全配慮義務の違背に基づく損害賠償責任があるとされた事例（最判昭和59年4月10日民集38巻6号557頁）等を挙げることができよう⁽³⁷⁾。同判決は、使用者は労働者の生命、身体等を危険から保護すべき義務（安全配慮義務）を負うとしたうえで、本件使用者には、宿直勤務場所である社屋内に盗賊等が容易に侵入できないような物的設備を施し、かつ、万一盗賊が侵入した場合は盗賊から加えられるかも知れない危害を免れることができるような物的設備を設けるとともに、これら物的設備を十分に整備することが困難であるときは、宿直員を増員するか宿直員に対する安全教育を十分に行うなどし、もって右物的施設と相まって労働者の安全を確保する義務があったと指摘し、本件事実関係のもとでは、休日または夜間に盗賊が侵入するおそれがあり、宿直員に危害を加えることも十分予見することができたにもかかわらず、盗賊侵入防止のためののぞき窓、インターホン、防犯チェーン等の物的設備や侵入した盗賊から危害を免れるために役立つ防犯ベル等の物的設備を施さなかったこと、また、宿直員の適宜の増員や安全教育の十分な実施などの措置を講じていなかったことが前記安全配慮義務の不履行にあたる、と判示している。

賃貸借関係においては、当事者間にたとえば保安管理等の契約ないし特約が認められれば、賃貸人は、賃借人の生命、身体、財産の安全確保つき、当該契約内容に応じた義務を負うことになるが、こうした契約、特約が存しない場合、一般的にかかる義務を見いだすことは困難かと思われる。しかしな

がら、そうであるからといって、賃貸人の防犯管理上の義務・責任が常に否定されることにはならないであろう。集合住宅においては不特定多数の者が立入ることが可能であること、賃借人等個々の居住者においてなしうる防犯対策には限界があり、非賃貸部分も含め建物全体の防犯性を維持、向上させるためには、賃貸人等による総合的な管理が必要となること等を考慮すると、マンション所在地の周囲の状況や、過去における犯罪等の発生状況等に照らし、場合によっては、賃貸人において適切な防犯措置を講ずる義務が認められる余地もあろう。もっとも、賃貸人は賃借人の財産等の安全を保障する責任を負うわけではないので、状況に応じ適切な物的、人的な措置を採ることが管理義務の主な内容となるものと思われる。

（３）区分所有建物における居住者等の犯罪被害について賠償責任が問題となった事例は、これまでのところ見受けられない。各種防犯設備は、通常、分譲業者など供給者において設置された状態で区分所有者等に引き渡されることになる。この場合、防犯設備に不備が存した場合や、防犯設備について説明がなされなかったか、あるいは説明が不適切であった場合には、分譲業者等の債務不履行責任ないし不法行為責任が問題とされる余地があろう。

なお、マンション分譲後において、建物の防犯性能を維持、向上させるためには、防犯機器・設備の新規設置や更新・取替えなどが必要となることもあろう。そのための工事等が共用部分の変更該当する場合、共用部分の変更によって専有部分の使用に特別の影響を受ける区分所有者があるときは、その区分所有者の承諾が必要となる（区分所有法17条2項）。ここでいう特別の影響とは、当該変更行為の必要性、有用性と当該区分所有者の受ける不利益とを比較衡量して、当該区分所有者が受任すべき範囲を超える程度の不利益と解されている⁽³⁸⁾。

【31】では、居住者から防犯防災のためオートロック設置の要望が出されたのを受けて、管理組合が総会決議に基づきマンションの出入口にオートロック式のドアを設置したところ、専有部分（本件物件）を店舗等として賃貸することを予定していた区分所有者（原告）が、当該ドアの設置は自己の専有

部分の使用に特別の影響を及ぼすものであるにもかかわらず、その承諾を得ることなくなされたなどと主張し、ドアの撤去等を求めている。同判決は、一方で、オートロック等の設置により、外部から本件物件へ自由に立ち入ることができなくなったため、賃借人を捜すことに困難を来すことが避けられず、これによる不利益は軽微とはいえないとしつつも、他方で、原告が前記総会の直前まで本件物件を空室にしたまま内部の管理を放置していたことや、空室の状態が継続したのは、長い通路の奥に位置するという本件物件の配置上の制約によるものであり、本件物件を通りがけの客が自由に出入りする店舗として使用することにはもともと無理があるとみられるといった点、これまでオートロック等の設備がなかったため、エレベーター内における放尿、ガラス扉の損壊、不審火による火災、ピッキングによる盗難事件等の被害が相次ぎ、入居者が被害や迷惑等を被ったことに鑑みての同設備の必要性などを総合的に考慮したうえで、原告が受ける不利益は、区分所有者の受忍すべき限度を超えるものとは認められず、したがって、本件オートロックの設置は、本件物件の使用に特別の影響を及ぼすものとはいえないと判示している。

- (28) 集合住宅における犯罪事情については、たとえば、湯川利和・不安な高層安心な高層—犯罪空間学序説（1987年）、瀬渡章子「マンションと防犯」丸山英気＝折田泰宏編・これからのマンションと法（2008年）167頁以下、平澤修「マンションライフとセキュリティ—マンションに関わる種々の犯罪とその防止—」藤井俊二＝上原由起夫＝鎌野邦樹代表編集・マンション学の構築と都市法の新展開—丸山英気先生古稀記念論文集（2009年）297頁以下参照。
- (29) この問題に関するアメリカ法の状況については、松本浩平「集合住宅賃貸人の安全管理責任（3）—最近のアメリカ判例法の展開」法時60巻6号61頁以下（1988年）参照。
- (30) 本件の評釈として、中村哲也・ジュリ1049号82頁がある。
- (31) 最判昭和32年7月16日民集11巻7号1254頁等。
- (32) 最判昭和44年11月18日民集23巻11号2079頁、最判昭和46年6月22日民集25巻4号566頁等。
- (33) 集合住宅の事案とは離れるが、参考までに警備会社の賠償責任が認められた事例をあげておくこととする。名古屋地判平成2年3月1日判時1366号102頁

は、店舗経営者であるX（和洋服、貴金属等の販売等を目的とする会社）が、店舗の盗難予防等のための警備業務委託契約を締結していたにもかかわらず盗難にあつたのは、自動遠方監視装置が異常事態を感知して警備本部に通報することができる状態になかったことに起因するとして、Y警備会社に対して、委託契約上の注意義務違反に基づき損害賠償を請求した事案において、「右契約や警備実施要領によれば、Yとしては、まず本件店舗内に設置された本件装置が、異常事態が発生したときには、即刻これを感知し、これをYの警備本部へ通報することができる状態に常時置く義務があったものであり、もしこの点につき義務違反つまり過失があるときは、Xに対してこれによって生じた損害を賠償しなければならない」としたうえで、事件後になされた本件装置の動作確認の結果などから、「本件盗難事故当時、窃盗犯人が本店舗内の前記Gセンサーの下周辺を通して宝石類が保管されている陳列ケースを物色しても、本件装置が右異常事態を感知してこれをYの警備本部に通報することができる状態にはなかったものと認められ、Yにはこの点につき義務違反つまり過失があったことになる」と判示した。

- (34) 使用者責任については、被用者の不法行為につき、被用者に代わって使用者が賠償責任を負う（代位責任）と解するのが判例・通説である（潮見佳男・不法行為法（1999年）354頁）。
- (35) 本件の評釈として、黒澤聡子・判タ978号120頁、辻伸行・民商117巻4・5号736頁、吉田邦彦・医療過誤判例百選〔第2版〕170頁、宮下毅・医事法判例百選72頁等がある。なお、類似の裁判例として、静岡地裁昭和57年3月30日判時1049号91頁（精神障害者として措置入院中の患者による殺人事件につき、主治医に院外作業療法実施上の注意義務違反があったとした事例。本件の評釈として、藤岡康宏・判評296号29頁、飯塚和之・医療過誤判例百選（別冊ジュリ102号）98頁がある。）、宇都宮地裁足利支判昭和50年12月23日下民集26巻9～12号993頁（入院患者の放火で発生した精神病院の火災による患者の焼死事故について、病院の管理上の注意義務違反を肯定した事例）などがある。後者の宇都宮地裁足利地判は、次のように判示している。

被告Yは、第2病棟に「火災が発生すれば、収容患者全員の救出は非常に困難であって、多数の犠牲者が出るであろうことは客観的に容易に知り得たものと認められる。そうであれば、多数患者の生命を預かるYには、第2病棟を直ちに第1病棟と同様に防火設備の整備された不燃性建造物に改築することはできなかつたとしても、その改築までの間、これに近い程度にまで物的、人的な面で欠陥を補うべく、マッチの管理を嚴重にして患者が所持しな

いよう、誤って所持しているものは早期に発見できるよう十分注意し、かつ問題患者の性癖を的確に察知してその動静に注意し、万一火災が発生した場合には、早期にこれを覚知し、本館や他病棟でも即時覚知しうよう自動火災報知設備または非常警報器具（非常ベル）を設置し、避難能力のない患者の救出のため、夜間の当直看護人を増員して訓練を施し、もし看護人の員数に不足があれば非常口の数の増加または自動開錠装置等で補い、もって事故の発生を未然に防止するべく、精神病院の特殊性に応じ、健常者の収容施設よりも高度の注意義務が存したものとわなければならない。]

- (36) また、東京地判平成11年1月13日判時1676号75頁は、区分所有者が専有部分を貸与する場合には、賃借人に規約及び使用細則を遵守させる義務を負うこと、この義務違反により生じた損害につき賠償責任を負う旨を定めた規約に基づいて区分所有者の損害賠償責任を認めた。なお、賃借人等の迷惑行為を理由とする賃貸借契約の解除など、集合住宅における迷惑行為に関する裁判例については、松本浩平「集合住宅における居住性の維持」前掲注(28)マンション学の構築と都市法の新展開184頁以下参照。
- (37) 本件の評釈等として、塩崎勤・ジュリ820号71頁、國井和郎・判タ529号196頁、浦川道太郎・法セミ363号135頁、新美育文・昭和59年度重要判例解説（別冊ジュリ838号）77頁、和田肇・ジュリ852号224頁、山本隆司・民商93巻5号116頁、森田宏樹・法協103巻12号173頁等がある。なお、原審の評釈として浦川道太郎・判評296号15頁、第1審判決の評釈として香川孝三・ジュリ773号136頁がある。この他、自衛隊駐屯地内で動哨勤務に従事していた自衛隊員が幹部自衛官を装い衛門から侵入した者に殺害された事件につき国に安全配慮義務の不履行があったとした最判昭和61年12月19日判時1224号13頁などがある。
- (38) 法務省民事局参事官室編・新しいマンション法（1983年）85頁。

6 漏水・浸水事故

漏水事故により居住者の身体・生命等へ深刻な影響が及ぶことは、一般的には考えにくいだが、居住者等が居室内に蔵置する様々な動産や内装等に甚大な損害をもたらすことは稀ではない。建物内の財産の安全を確保するためには、日常の保守点検などにより漏水事故の防止を図ること、漏水が生じた場合、迅速な対応により被害を最小限にとどめることが求められる。

集合住宅（ないしは、これに類似する構造を有する建物）における漏水事故については、建物の構造が複雑なこともあり、事故原因となった箇所の占有関係が明確でないことも多い（事案によっては原因部位が判然としないこともある）。そのため、漏水事故に起因する損害については、賃貸マンションにあっては賃貸人（所有者）、賃借人等の居住者、分譲マンションにあっては区分所有者、賃借人等の居住者、管理組合など複数の者の責任が重疊的に問題となりうるが、ここでは、集合住宅等の供給・管理にあたる賃貸人、管理会社の責任について検討することとし、その他の居住者等の責任については、次章（三）において取り上げることとする。

以下の【32】～【36】は、建物内の漏水事故により賃借人の財産等に損害が生じた事案につき、賃貸人の責任が問われた裁判例である。このうち、【32】～【34】では、賃貸人の土地工作物責任が問われ、漏水、浸水事故の原因部分について設置保存の瑕疵の有無が争われており、【35】、【36】では、賃貸人の修繕義務違反に基づく債務不履行責任が問題とされている。

また、【37】は、分譲マンションにおいて発生した漏水事故に際して、管理会社の責任が争われた事例である。

【32】 大阪高判昭和49年1月18日判時744号61頁

〔事実〕 Y（日本住宅公団（当時））が所有する鉄筋コンクリート造5階建賃貸住宅（本件団地建物）において、Xらが賃借していた2階の居室の天井から汚水が漏れ出す事故が発生した。

本件団地建物では、各階の台所の流しで炊事等に使用した汚水は、流し口から排水枝管を通して、5階から1階までを縦に貫通している排水本管（本件排水本管）に入り、本件排水本管を流下して下水管に排出されるようになっており、したがって5階から1階までの5戸の流し口からの排水が1本の排水本管を通るようになっていた。本件漏水事故は、本件排水本管の2階と3階の中間部分が詰まったため、3階以上からの排水が3階に逆流し、それが3階の流し口からあふれ出て、2階の天井から漏水することによって生じたものであった。

〔判旨〕 1 「本件排水本管は、本件団地建物の一部をなす設備であって、民法第

717条第1項にいわゆる土地の工作物に該当するものということができる。」

「本件排水本管は、排水設備として本件団地建物の各室の賃借人らのために設置されているものであるけれども、…その設置状況から見て、本件団地建物の各室の賃借人らがこれを事実上支配し共同で占有しているものとは認め難く、…Yがこれを占有しているものと認めるのが相当である。」

2 本件排水本管の設置の瑕疵について Yにおいて、本件団地建物建設に際し、配水本管の口径については、社団法人空気調和・衛生工学会の資料もとづき、「2倍以上の排水許容量があるように設計施工したこと明らかであり」、その設置に瑕疵があったとは見られない。

3 本件排水本管の保存の瑕疵について 「本件排水本管は、定期的に清掃をしなければ、10年位で排水不能になるものであるにもかかわらず、Yは、昭和31、2年頃本件団地建物を建設して以来、約8、9年間本件排水本管を1度も清掃したことがなく、昭和40年12月に至り、カンツール工法による清掃をしたが、その清掃は甚だ不十分なものであったこと明らかである。

ところで、民法第717条第1項にいわゆる『土地の工作物の保存に瑕疵がある』とは、土地の工作物が維持、管理されている間に、その物が本来具えているべき性質を欠くに至ったことを指すものであり、本件排水本管についていえば、排水設備として通常有すべき機能が十分でなくなることをいうと解するのが相当であるところ、本件漏水事故は、前記のように本件排水本管の汚水が逆流して生じたものである以上、本件排水本管の保存に瑕疵があったものといわざるを得ない。」

【33】東京地判昭和57年7月28日判時1065号149頁

〔事実〕Aは、Yが所有する鉄筋コンクリート造地下1階地上7階建物（本件建物）の一部（4・5階部分）をYから賃借していた。台風による暴風雨の際、6階テラス部分に放置されていたビニール片（袋）が同部分の排水口に張り付きこれを塞いだため、貯留した雨水が6階室内に侵入し、5階天井部分から漏水が生じ、Aがリース会社Bから賃借して5階賃借部分に設置していた電子機器（データスコープ10台）が冠水し全損するという事故（本件事故）が発生した。前記機器については、Bと保険会社Xとの間で動産総合保険契約が締結されており、これに基づきX

からBに保険金が支払われた。本件は、XがYに対して、商法662条に基づく代位請求をした事案である。

Xは、Yの責任につき、本件事故は6階テラス部分に降った雨が建物内に侵入することのないように安全に雨樋および雨水排水管を通して流下できる状態になかったことにより生じたものであるから、土地の工作物たる本件建物の設置保存に瑕疵があった、また、本件事故がビニール片が排水口を塞いだことによるものであったとしても、Yにおいてビニール片を取り除くことなく放置していたという本件建物保存の瑕疵によって生じたものであるから、Yの民法717条の責任は免れないと主張した。これに対して、Yは、6階テラスに立ち入るためには賃借部分を通らなければならない、本件ビルの管理は委託先管理会社Cの従業員によってなされているところ、同人による本件事故への対応は適切であり、Yとしては通常必要な管理業務は行っていたなどと主張した。

〔判旨〕本判決は、本件事故の発生原因およびYの責任について、以下のとおり判示した。

〔1〕Yから本件建物の4・5階部分を賃借していたAは、5階部分にコンピュータ機器を設置していたが、同部分の冷房が既設の冷房装置では不十分であったことから、更に冷房装置を付設することとし、Y及び本件建物6階部分の賃借人サムソン社等の承諾を得たうえで、昭和54年7月中旬ころその外部ユニットを6階テラスに据付けた。その際、右据付工事を行った大阪ダイキンの作業員は冷房機の外部ユニットの木製の土台の下に、当該ユニットをおおっていたビニール（縦140センチメートル・横130センチメートル）、部品の入ったビニール袋（縦23センチメートル・横34センチメートル）及び土台の木材の残りを縦10センチメートル、横15センチメートル、厚さ5センチメートル位の段ボール箱に入れて置いておいたが、Aはこれを放置していた。

2 本件建物6階のテラスは、三方をコンクリートの壁で仕切られ、残り一方は室内との境をなすガラスのサッシ窓で構成されており、テラス内の雨水等の排水・流下は側面の壁に床面に接して設けられた排水口のみで行われていた。しかし、過去において排水不良等排水機能に障害が生じたことはなかった。

3 しかるところ昭和54年9月30日夜半、台風による暴風雨により、右段ボール箱が押し出され、中に入っていたビニール片及びビニール袋が排水口に流れつき、排水口に張付いてこれを塞ぎ、おりからの集中豪雨によりテラスにたまった雨水は排水口より流下できずプール状となって貯留し、6階テラス側の窓サッシを伝って6階室内に流入した。そして、流入した雨水が5階天井から落下し、その室内に設置してあったデータスコープが冠水するに至った。」

「右事実によると、本件事故は、本件建物6階テラスに放置してあったビニール片及びビニール袋（以下、総称してビニール片という）が、右テラスの排水口に張付きこれを閉塞したことにより、排水機能が阻害された結果生じたもの、即ち本件建物の排水設備が本来の機能を欠く状態にあったため生じたものといえることができる。」

「…Yは、本件事故発生当時の本件建物の清掃・管理をCに委託し、本件建物には、Cの従業員D、E夫妻が住込み、清掃管理業務に従事していたこと、本件事故も、事故発生当日の午後10時すぎころ、本件建物の巡回警備を終えたD夫妻が異常な水の音に気づき発見したもので、同人らは6階の賃借人サムソン社や鹿商、5階の賃借人であるA等に連絡を取る一方、本件建物6階テラス排水口を塞いでいたビニール片を除去したこと、本件建物6階テラスへは、同階賃借人サムソン社の占有使用部分を通報し達することができず、管理人といえども必要な場合以外は右テラスへ出入することは許されない状況にあったことの実を認めることができる。しかしながら、…ビニール片のはいったダンボールの小箱は昭和54年7月中ころから本件事故発生まで2か月半程本件建物6階テラスに放置されていたものであり、…本件建物の住込の清掃管理人であるEは、右段ボールの小箱を冷房機の外部ユニット据付工事の翌日に既に発見していること、同人らは管理業務の一環として、本件建物内に管理上支障のあるものが置かれているときは賃借人に注意してきたこと、Eはその後本件段ボールの小箱の存在を少なくとも2回程確認していること、が認められるから、本件事故は、テラス部分にあった段ボールの小箱の中のビニール片が台風による暴風雨によりはみ出して排水口を閉塞したという稀な原因によって生じたものとはいえ、本件建物の所有者、占有者たるYによる管理可能性を越えた原因による事故であるとは断定し難いというほかなく、従ってもとより不可抗力による事

故とも認め難い。」

【34】東京地判昭和56年9月8日判時1039号84頁

〔事実〕Yは、鉄筋コンクリート造地上4階地下1階のビル（本件建物）を所有し、その一部に居住するとともに、他の部分を賃貸していた。Xは、Yから本件建物の地下部分を賃貸して、歯科器具及び材料等の商品を保管する倉庫（本件倉庫）として利用していたところ、本件倉庫が浸水し、保管していた商品が冠水する被害を被った。

本件建物では、本件倉庫の床下に設置された貯水槽に上水道から給水し、貯水槽にたまった水を揚水ポンプによって屋上の高架水槽にあげ、各階に配水していた。前記貯水槽には、ボールタップを用いたフロート弁が取り付けられており、一定の水位に達すれば自動的に給水を停止し、一定の水位以下になれば自動的に給水を開始し、水量を一定に保つようになっていた。また、本件倉庫の床下には、地下水がしみ出るのを防ぐため、遊水槽が作られており、遊水槽に一定量の水がたまると、自動的に排水ポンプが作動し、たまった水が排水される仕組みになっていた。

本件浸水事故は、貯水槽のボールタップがはずれたため、フロート弁装置が作動せず、貯水槽から上水道の水があふれ、さらに、排水ポンプのスイッチが入っていなかったため、排水ポンプが作動せず、あふれた水を排水できなかったことが原因であった。Xは、Yに対して、給水用の貯水槽および排水ポンプ装置の設置・保存に瑕疵があったと主張して、冠水被害を受けた商品の価格相当額等の損害賠償を請求した。

〔判旨〕「1 …本件建物の構造、所有関係及び管理状況、並びに、前記貯水槽とこれに付属した装置及び自動排水ポンプ装置の設置状況・機能に照らせば、貯水槽とこれに付属した装置及び自動排水ポンプ装置は、本件建物と一体となっており、Yが占有・所有する民法717条1項所定の『土地ノ工作物』に該当すると認めるのが相当である。

2 前記認定事実によれば、（１）フロート弁装置は故障しやすいこと、（２）本件浸水事故以前にも浸水事故が起きていること、（３）ところが、Yは浸水事故防止のための措置をとった様子がないこと、（４）本件浸水事故は、フロート弁装置の故

障（具体的にはボールタップが外れた。）と排水ポンプが作動しなかった（電気スイッチが入っていなかったことが原因である。）ことから生じていることが指摘できるから、他に特段の事情のないかぎり、本件浸水事故は、貯水槽に付属したフロート弁装置及び排水ポンプ装置の設置ないし保存の瑕疵により生じた、と認めるのが相当である。」

本判決は、以上のように述べ、本件浸水事故により、本件倉庫内に保管してあったX所有の商品が冠水ないし吸湿したため、販売商品としての価値を失ったとして、商品仕入価格（合計4622万3219円）ほかを本件浸水事故と相当因果関係にある損害と認定し、その賠償を命じた。

【35】大阪高判平成3年8月29日判時1410号69頁

〔事実〕Xは、Y₁からその所有に係る本件ビルの地下1階部分（X店舗）を賃借し、同部分で「クラブ花紋」を経営してきた。Y₂は、本件ビルの1階奥の部分（Y₂店舗）をY₁から賃借し、同部分で「クラブ島津」を経営してきた。昭和55年6月2日、X店舗にその上部から大量の浸水（本件浸水）があり、これによりXは被害を受けた。そこで、Xは、Y₁およびY₂に対して、店舗内装、家具の補修費、休業に伴う損害等の賠償を求めた。

なお、本件浸水の原因は、Y₂店舗のカウンター床に溜まった水とこれより客席床に溢れた水とがコンクリート躯体を通過してX店舗に落下して生じたものと推認されている。

〔判旨〕賃貸人（Y₁）の責任に関する判旨は、次のとおりである。

「Y₁は賃貸借契約上、賃料請求権の対価として、賃借人であるXに対し、賃貸物であるX店舗を、水漏れのしない良好な状態で使用させる一般的な義務を負っている。

本件浸水は賃貸人Y₁の所有する本件ビルにおいて生じたものであるから、その原因が賃貸人の支配できない原因により生じたことを積極的に立証しない限り、賃貸人は本件浸水による賃借人の損害を賠償すべき契約上の責任（債務不履行による損害賠償責任）を免れられないと解される。

本件では浸水の一原因である排水管の詰り箇所がY₂の専用部分にあることの立証

がないのであるから、Y₁は本件浸水による損害につき賃貸借契約上の賠償責任を免れることはできない。」

【36】東京地判昭和56年3月26日判時1013号47頁

〔事実〕賃借人Xが、Yから建物の半地下部分を借り受け、飲食店を経営していたところ、賃借部分の床と壁の接続部分全面から浸水が生じ、営業が不可能な状態になった。このためXは、Yに浸水防止工事の施工を要請したが、Yが応じなかったため、自ら防水補修、内装補修等の工事を施工した。Xは、Yに対して、修繕義務の不履行を理由に、前記工事に要した費用および漏水事故発生以降休業を余儀なくされた期間の逸失利益等の賠償などを求めた。

〔判旨〕「そもそも、賃貸人は、賃借人に対し、賃借人が賃借物を約旨の用法に従って十分に使用収益することができるように協力すべき債務を負担するものといわなければならない。これを本件についてみるに、前示のとおり、Xは、本件店舗をYから賃借して、内装工事を施工のうえ、『レストランクラブ松』の名称で飲食店を営んでいたところ、昭和49年7月7日、浸水事故が発生し営業が不可能になってしまったのであるが、その後の調査により、同月下旬頃には、右浸水が本件店舗の北側のコンクリート壁と床との接線の全体から生じるものであることが判明したのであるから、賃貸人であるYは、速やかに、右浸水を防止するための適切な修繕を行ないXが早期に営業を再開することができるように措置すべきであったものといわなければならない。しかるに、Yは、前示のとおり、Xからの再三の要請にもかかわらずこうした措置を講じなかったばかりか、Xが損害の拡大を防止するために補修工事にとりかかるやそれを妨害する挙に出て、営業の再開を遷延せしめ、…内装補修工事を余儀なくさせたのであるから、Yには、前記債務の不履行があるものといわなければならない。」⁽³⁹⁾

【37】東京地判平成5年1月28日判時1470号91頁

〔事実〕Xは、本件マンションの103号室（本件居室）を所有し、他に賃貸していた。平成2年12月27日、本件居室の直上に位置する203号室の台所の水道蛇口と給水管とを連結するフレキシブル配管の上部接続部分のパッキンの劣化により、当該箇所から漏水し、その水が階下まで伝わって本件居室の天井から水漏れし、これが継

続して本件居室の内部および同室の賃借人の所有物件を汚損する事故（本件事故）が発生した。Xは、203号室の所有者であるY₁、Y₁が同室を購入するにあたり仲介を行ったY₂および本件マンションの管理組合と業務委託管理契約（本件管理契約）を締結していたマンション管理会社Y₃に対して損害賠償を求めた。Y₁およびY₂は、本件事故について責任を認めているところから、Y₃の責任の有無が主要な争点となった。

Xの主張は、（1）Y₃は、本件管理契約に基づき、本件マンションの委託管理者として、水漏れ箇所が共用部分であると専有部分であるとを問わず、水漏れを防止し、再発しないよう適切に処置すべき契約上の義務があった、（2）仮に、そうでないとしても、Y₃は、本件事故発生の日、X及びY₁の要請により水漏れの原因を調査し、これを直ちに停止させるべく作業を行い、もって事務管理行為を開始したものであるから、その事務の性質に従い、最も本人であるXに適すべき方法により事務を管理すべき法律上の義務を負ったのに、その後、何らの措置を講ずることなく放置して右義務に違反したから、事務管理者の債務不履行責任を免れない、というものであった。

[判旨]「Y₃の本件契約上の管理責任の存否について検討する。…Y₃は、…本件マンションについては、その管理組合との間で本件管理契約を締結した上、委託業務の対象を、諸設備及びその敷地等の共有部分の管理並びに維持運営と規定し（1条）、共用施設の給排水衛生設備の保守・点検・修理をその一例として掲げ（2条）、右業務については第三者に発注して行わせることができるが（3条）、その際にはY₃がその都度立会確認をし、当該組合員及び占有者との連絡調整に当たるべきものと定めていることが認められる。Y₃が、本件居室の水漏れ事故発生の日、連絡を受けるやその原因調査を共同サービスに依頼したのは、右事故が本件管理契約に基づく右のような委託業務の守備範囲に属するものであるか否かを見極め、臨機の対応をとるための措置であると考えられるが、水漏れの原因は、結局、Y₁所有の専有部分である203号室の内部、すなわち、その台所の水道蛇口と給水管とを連結するフレキシブル配管の上部接続部分のパッキンの劣化であることが判明したことは、前記のとおりである。そして、右パッキンを含む給水管は、Y₁の専有部分たる建物部分への水道

の供給のためにのみ存在する水道支管であって、右建物部分の附属物にほかならないから、これが本件マンションの共用部分、すなわち、本件管理契約にいう共有部分ないし共用施設に当たらないことは明らかであり、また、この点に関し、本件マンションの管理組合の規約において別段の定めのあることの主張・立証もない。そうすると、Y₃は、本件管理契約に基づき、本件事故によってXに生じた損害につき賠償責任を負うものではない」。

「次に、事務管理者の債務不履行責任の存否について判断する。前記認定事実からすれば、Y₃は、本件居室の水漏れの停止について、義務なくしてXのために事務の管理を開始したものといわざるを得ないから、本人の意思ないし利益に従い、善良な管理者の注意義務をもって右事務を処理すべき義務を負うに至ったというべきである。しかしながら、Y₃は、前記のとおり、本件事故の発生当日に、日新ハウジングからの連絡で本件居室の水漏れを知り、翌日から1月6日まで年末年始の休みに入るため、24時間体制でマンションの水漏れ、配管詰まりの緊急修理等を行っている共同サービスに原因調査を依頼し、同会社において、現場調査したが、水漏れ箇所が判明しないまま越年し、この間、年末年始の休み中の緊急連絡もなかったところ、平成3年1月7日、Xからの連絡に基づき、担当者を現場に急行させて水漏れ箇所を突き止め、同行した水道業者にその修理をさせた結果、水漏れは完全に止まったものである。もし本件事故の発生当日に逸速く適宜の措置を講じていれば、Xの損害の発生ないし拡大を防止し得た蓋然性はあるとしても、本件事故はたまたま年末年始の休みの時期と合致していたのであって、右のような経過に照らすと、事務の性質に応じ客観的に判断する限り、Y₃は、推知し得べき本人の意思に従い、また、最も本人の利益に適すべき方法によって事務の管理行為を行ったものと認めて妨げないというべきである。したがって、Y₃に事務管理者の債務不履行があったということとはできない」。

【考察】

(1) 上記裁判例のうち、賃貸人の土地工作物責任が争われた事例においては、排水本管（【32】）、テラス部分の排水設備（【33】）、ビルの給水設備・装置（【34】）について、設置ないし保存の瑕疵が認められている。

【32】では、公団賃貸住宅における排水本管の汚水逆流による漏水事故につき、排水本管の瑕疵が問題となった。本件では、排水本管の口径および配水許容量から判断して、その設置につき瑕疵はないとされたが、以下のとおり保存の瑕疵が認められた。

本件建物に設置された排水本管は、定期的な清掃をしなければ10年程度で排水不能になるにもかかわらず、設置後8、9年間1度もこれを清掃することなく経過し、ようやく実施された清掃作業も不適切なものであり、通水状態をかえて悪化させた等の経緯を踏まえたうえで、本判決は、土地工作物の保存の瑕疵とは、「土地の工作物が維持、管理されている間に、その物が本来具えているべき性質を欠くに至ったことを指」し、本件排水本管に即していうと、「排水設備として通常有すべき機能が十分でなくなること」であると述べ、汚水が逆流して漏水事故を生じた排水本管について、保存の瑕疵があったと判示した。賃貸集合住宅において排水設備の保存の瑕疵を認定した事例として参考になる。

【33】は、台風による暴風雨のため、賃借部分に設置されていたリース機器が冠水し全損した事故について、建物の排水設備が本来の機能を欠く状態にあったとして、所有者に建物保存の瑕疵による損害賠償を認めた事例である。

本件事故は、テラス部分に放置されていたビニール片が排水口を塞いだため、テラス部分に溜まった雨水が室内に浸水し、さらに階下に漏水したというものであった。被告賃貸人は、委託先管理会社の従業員に住込み管理人として建物の看守をさせており、本件漏水事故も同人らが発見し、ビニール片を取り除く等適宜の措置をとったこと、テラスに立入るためには賃借部分を通らなければならないことなどから、通常求められる管理義務を尽くしている旨の主張をしている。この点につき本判決は、前記管理人は管理業務の一

環として、建物内に管理上支障のあるものが置かれているときは賃借人に注意してきたことや、ビニール片が入った段ボール箱がテラスに置かれていることを複数回にわたり確認していた点などを指摘し、本件事故が暴風雨により段ボール箱からはみ出したビニール片が排水口を閉塞したという稀な原因によって生じたもののだとしても、建物の所有者、占有者たる賃貸人による管理可能性を越えた原因による事故であるとは断定し難いと述べて、賃貸人の主張を退けている。

【34】では、賃借部分（倉庫）の床下に設置された貯水槽から水が溢れ、賃借部分が浸水した事故について、賃貸人の工作物責任が問題とされ、貯水槽内の水量を一定に保つための装置（フロート弁装置）、排水パイプ装置に設置ないし保存の瑕疵が存したか否かが争われた。本判決は、フロート弁装置が故障しやすいことは水道業者の間では広く知られていること、過去にも本件建物において浸水事故が起きていること、これに対して浸水事故防止のための措置がとられた様子がないこと、本件浸水事故はフロート弁装置の故障（ボールタップが外れたこと）と電気スイッチが入っていなかったため排水ポンプが作動しなかったこと等の事実から、他に特段の事情のない限り、本件浸水事故は貯水槽に付属したフロート弁装置および排水ポンプ装置の設置ないし保存の瑕疵により生じたものと認めるのが相当であると判示した。

(2) 【35】は、上階からの漏水、【36】は、賃借部分の床と壁の接続部分からの浸水について、賃貸人の債務不履行責任が認められた事例である。賃貸人は、賃借人に対し、目的物の使用収益をさせる義務を負う（民法601条）ところ、浸水・漏水により賃借人の使用が妨げられることのないよう適切な措置をとることも賃貸人の前記義務の一内容として認められよう。

漏水・浸水事故にあっては一般に、事故発生後時間の経過とともに事態が悪化し、それに伴い被害が拡大する。その点で、漏水等の事故においては、日常的な保守管理のほか、事故が発生した後は、賃貸人等、実効的に漏水等を止めることのできる立場にある者による迅速かつ的確な措置が求められる。

【36】では、浸水事故発生後の賃貸人の対応が問題とされた。同判決は、賃

貸人の一般的な義務として、「借借人が借借物を約旨の用法に従って充分に使用収益することができるように協力すべき債務を負担する」と述べたうえで、事故後の調査により原因箇所が判明した後は、貸貸人は速やかに浸水を防止するための適切な修繕を行ない借借人が早期に営業を再開することができるように措置を講ずるべきであったとしている。

なお、建物構造が複雑な集合住宅や事業用ビルでは、漏水事故の原因または漏水箇所が判然としない事案も少なくないと思われる。**【35】**は、こうした事案について、貸貸人の債務不履行責任の有無が問題となった事例である。判決は、被告である貸貸人について、「賃貸借契約上、賃料請求権の対価として」、賃貸物である店舗を、「水漏れのしない良好な状態で使用させる一般的な義務を負っている」ことを確認したうえで、賃貸建物において水漏れが生じている以上、その原因が貸貸人の支配できない原因により生じたことを積極的に立証しない限り、貸貸人は契約上の責任を免れることはできないとしている。

(3) 漏水・浸水事故による損害としては、貸室内に存する家具 (**【36】**)、電子機器 (**【33】**)、衣類、寝具 (**【32】**)、販売用商品 (**【34】**) 等の動産類に生じた損害、防水・防臭工事費用、内装補修工事費用 (**【35】【36】**) 等が認められている⁽⁴⁰⁾。

(4) **【37】**は、分譲マンションにおける水漏れ事故に関する事例である。区分所有建物において階上階から階下に水漏れが生じた場合、上階専有部分の区分所有者あるいは占有者(借借人)に対して損害賠償請求がなされる事案が多い(後述三2参照)が、**【37】**では、マンション管理会社の責任が問題とされた。

管理会社の場合、事故原因部分の所有者あるいは占有者としての責任とは異なり、管理契約等に基づき受託した業務内容との関係で責任を有するか否かが検討されることになる。同事件では、被告管理会社の委託業務の対象が、諸設備及びその敷地等の共有部分の管理並びに維持運営とされ、その一例として、共用施設の給排水衛生設備の保守・点検・修理が掲げられていたが、

事故原因部分を含む給水管が専有部分への給水のためにのみ設置された水道支管であるということから、被告管理会社の管理対象たる共用施設に該当しないと理由で、管理契約上の債務不履行責任を負うものではないと判断されている。事故原因部分が管理会社による管理対象に含まれる場合には、当該部分の保守管理、漏水事故への対応、修繕等の態様から債務不履行の有無が判断されることになろう。

なお、同事件においては、被告管理会社が水漏れの原因調査、停止等の対応を開始したことから、事務管理者としての注意義務を負うことを認めている（当該事案では適切な方法で管理行為がなされたと判断された）。かかる判示によると、管理会社の事故後の対応状況によっては賠償責任が認められることも考えられよう。

- (39) 本文で取り上げた裁判例の他に、賃貸人の修繕義務に関わる事例として、倉庫部分の賃貸借に関する事例であるが、東京地判昭和44年11月7日下民集20巻11・12号800頁がある。

本件の事案は次のとおりである。Xは、Y所有の建物の一部を借り受け倉庫として利用していた。当事者間においては天井から漏水等がないことを前提としての賃借であったが、天井にひび割れがあり2度にわたり漏水を生じ、Xがその修繕方をYに申入れ、Yにおいても修理をしたが十分でなく、第3回目の漏水事故が生じ、Xが本件倉庫に保管していた商品等に損害を被った。

本判決は、民法717条の規定は、「土地の工作物の設置又は保存に瑕疵があり、これによって他人に損害を生じた場合における占有者と所有者の責任について規定するもので、ここに言う他人とは責任者である占有者及び所有者以外のものを指すものと解されるので」、占有者たるX（賃借人）から所有者たるY（賃貸人）に対しては同条に基づく責任の追及はできないとしたものの、賃貸人の債務不履行責任については次のように述べて肯定した。

「Yは少なくとも本件倉庫の天井から漏水しないと言う事を前提として、本件建物の一部を貸したところ、天井にひび割れがあり、これが修繕を要求されながら十分その義務を尽さず、ために本件損害が発生したもので、Yは右倉庫の賃貸人として修繕義務違背の債務不履行により発生した損害として右事故による損害を賠償すべき義務がある。」

- (40) その他、事業用建物においては、漏水・浸水により営業を継続することができなくなった場合、休業による損害も賠償の対象とされる（【35】【36】）。近時、最判平成21年1月19日判時2032号45頁は、「事業用店舗の賃借人が、賃貸人の債務不履行により当該店舗で営業することができなくなった場合には、これにより賃借人に生じた営業利益喪失の損害は、債務不履行により通常生ずべき損害として民法416条1項により賃貸人にその賠償を求めることができると解するのが相当である」とした。もっとも、同判決は、賃借人が別の場所で営業を再開するなど損害を回避または減少させる措置を執ることができたと解される時期以降については、営業利益相当の損害のすべてについて賠償を求めることはできない旨をあわせて判示している。