

## 最近の判例から (13) – 火災事故と損害賠償責任 –

# ワンルームマンション内で発生した火災による借主の損害賠償責任が認定された事例

(東京地判 平26・6・16 ウエストロー・ジャパン) 新井 勇次

居住用賃貸マンションの貸主が、借主において火災によりマンションの室内を全焼させたとして、借主に対しては賃貸借契約の債務不履行に基づく損害賠償として、連帯保証人に対しては連帯保証契約に基づいて、原状復旧工事費用等の損害賠償を請求した事案において、借主の損害賠償責任が認定され損害賠償請求の一部が認容された事例（東京地裁平成26年6月16日判決 ウエストロー・ジャパン）

## 1 事案の概要

原告貸主X（以下「X」という。）は、平成23年10月5日、被告借主Y2（以下「Y2」という。）との間で、X所有の「aマンション」709号室（以下「本件建物」という。）について、期間2年、賃料月額68000円の約定で貸し渡す合意をし、同月16日、Y2に引渡した（以下「本件賃貸借契約」という。）。

被告Y1（以下「Y1」といい、Y2と併せて「Yら」という。）は、Xに対し、本件賃貸借契約に係るY2の債務を連帯保証した。

本件建物は、平成25年4月8日、火災により室内が全焼した（以下「本件火災」という。）。

そこで、Xは本件火災による損害賠償として、復旧工事費用、資産査定減額分、逸失利益など併せて1760万円余を求めて提訴したものである。

## 2 判決の要旨

裁判所は以下のとおり判示して、Xの請求

を一部認容した。

### 1. Y2の責任について

前提事実のとおり、Y2がXから賃借していた本件建物内において本件火災が発生したところ、本件建物の賃借人は、本件賃貸借契約に基づき、善良なる管理者の注意をもって本件建物を使用する義務を有するのであるから、Y2には債務不履行に基づく損害賠償責任があるというべきである。

Yらは、本件火災の原因について、パソコン用のモデムとルーターが何らかの原因で加熱、発火した可能性があるが、電気痕が発見されなかったため、それとは断定できず、出火原因は不明であるなどとして、Y2には、本件火災の発生を予見し、回避することは不可能であったから、過失はないと主張する。

しかしながら、株式会社K作成の「鑑定書」には、「事故原因」として、「契約者家財となる、PC用のモデムとルーター周辺から出火したものと判断される。」との記載があり、具体的な出火原因が明らかであるとはいえないものの、Y2の家財あるいはその周辺から出火したことは明らかであって、上記のような事情を考慮しても、Y2の前記債務不履行責任を認めるほかはない。

### 2. 損害賠償金額について

#### (1) 復旧工事費用について

Xは、本件建物の復旧工事費用として、R管理株式会社作成の「御見積書」（以下「本件見積書」という。）をもとに、合計額を916万2700円と主張する。

しかしながら、本件見積書は、個別具体的な工事の範囲、内容、金額等を記した明細等がなく、その必要性、合理性を判断するための客観的な事情を認めることができないから、信用することができない。そして、他方において、Yらは、Y2の加入する損害保険に関して保険会社が依頼して作成した「鑑定書」（以下「本件鑑定書」という。）には、保険会社が認定すべき査定額（自己査定）として266万0306円が相当であると記載されていることから、復旧工事について同損害額を上回る損害額を認めるに足りる的確な証拠はない。そうすると、同額をもって復旧工事の損害額と認めるほかはない。

なお、本件建物は、築後30年を経過した面積14.56㎡の「ワンルームマンション」であること、Y2は、本件賃貸借契約に関し、保険会社との間で、家財保険を目的とする損害保険契約を締結していたこと、上記保険会社から、本件火災による損害額の算定を依頼された株式会社Kは、「鑑定書」を作成したこと、同鑑定書には、上記保険会社が認定すべき損害額として266万0306円を査定する旨の記載があること、本件鑑定書には、査定積算書として、詳細な明細書や資料が添付されており、十分な根拠を有するものと査定されていることが認められるところ、これらの事情に照らすと、本件鑑定書に基づく上記査定額は相応の合理性を有していることがうかがわれる。

#### (2) 資産査定減額分

Xは、本件火災により本件建物の評価損が発生し、550万円の損害を被ったと主張する。

しかしながら、本件建物は、前記認定のとおり、築後30年を経過した面積14.56㎡の「ワンルームマンション」であり、評価損自体発生することが明らかとはいえない上、S株式会社作成の「査定表」をみても、「室内状況（火災保険状況）等により査定金額は大きく前後

する場合がございます。」と記載されており、評価損を認めるに足りるものではない。

#### (3) 逸失利益

Y2が、平成25年4月29日には、部屋の鍵を仲介業者に返還し、同年5月1日にはXに対し、契約更新の意思がないことを伝えたところ、Xは、本件火災発生後、本件賃貸借契約が終了していることを前提として逸失利益の主張をしているものとみられるから、これらの各主張を合理的に解釈すれば、本件賃貸借契約は同年5月には終了していることについて争いがないことになる。

そして、前提事実及び関係各証拠によれば、同年5月以降、復旧工事を実施するために一定の期間が必要であることは明らかであるところ、同工事の後、新たな賃借人を探すための期間を考慮しても、本件において、賃料の3か月分をもってXの逸失利益とするのが相当というべきである。そうすると、Xの逸失利益は、月額賃料68000円の3か月分である204000円となる。以上によれば、Xの本件請求は、286万4306円を求める限度で理由がある。

## 3 まとめ

本件は、借主が不在中に発生した火災について、出火原因が特定できないものの、鑑定書に基づきPCのモデムとルーター周辺から出火したものと判断され、借主の債務不履行が認定されたものである。

但し、損害金額については、貸主側と借主側で金額に乖離があり、裁判所は、借主側が提示した保険会社の査定額を損害額と認定したものである。本件では、保険会社の査定は、詳細な明細書等の添付があり十分な根拠を有するものと認定されている一方、貸主の立証は不十分と判断された。保険会社の査定を上回る損害賠償請求をしようとする貸主は、十分な立証が不可欠であると考えられる。