

居室内でのガス事故につき、賃貸人、管理業者及び ガス事業者の責任が認められた事例

(札幌地判 平17・5・13 判タ1209—180)

マンションの賃借人が居室内でガスの不完全燃焼により一酸化炭素中毒死した事案につき、居室の所有者兼賃貸人及びガス事業者の債務不履行責任並びに居室の管理業者の不法行為責任が認められた事例（札幌地裁 平成17年5月13日判決 一部認容・控訴 判例タイムズ1209号180頁）

1 事案の概要

Aは、平成7年10月5日、株式会社Y1との間で、Y1所有のマンションの1室（以下「本件居室」という。）につき、賃貸借契約を締結し、居住していたが、平成10年12月7日、本件居室内において一酸化炭素中毒により死亡した。

本件事故は、ガス瞬間湯沸器の燃焼ガスを排出するために本件居室天井裏に設置されていた排気筒の腐食などにより、燃焼ガスの排出不良が生じ、これにより発生した一酸化炭素が本件排気筒から漏れだして還流したために発生したものである。

本件事故に先立つ平成10年2月、ガス事業者Y3は、行政指導に基づき、本件マンションにおいて、集合住宅における一酸化炭素中毒防止のため、無料検査を行った。その結果、全77戸中、居住者の承諾により検査が行われた37戸のうち、36戸で排気漏れが確認され、20戸で湯沸器の不完全燃焼による一酸化炭素が検出されたため、Y3は、この結果を記載した報告書（以下「本件報告書」という。）

により、Y1及び本件マンションの管理会社Y2に対し報告し、改善を要請した。また、Y3は、不完全燃焼が確認された20戸について、湯沸器に応急の修理を行い、Y2がこの費用を負担したが、排気筒については、応急の修理を行っていない。

Y3は、同年4月、Y2に対し、本件マンション全体の排気筒交換工事等の見積書を交付し、Y2は、Y1にこれを交付したが、Y1は本件マンションが競売開始決定がなされていたことや資金難を理由に本件交換工事を行わないこととし、Y3にその旨を伝えた。なお、Y1、Y2及びY3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していない。

上記事実関係の下、Aの両親であるX1・X2は、Y1、Y2及びY3に対して損害賠償を求め、提訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、次のように判示して、Xらの請求を一部認容（Aの居室において自主点検が行われなかった点についてA側の責任を認め、損害賠償額の算定に当たって2割過失相殺）した。

(1) Y1の賃貸借契約上の義務等について

本件賃貸借契約においては、本件事故の原因となった本件排気筒の補修につき、Aが行うなどの特段の合意はないことから、

Y1は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。

また、Y1は、本件事故発生前にY3から本件報告書をもって、本件ガス設備の不具合を指摘されているが、本件報告書の記載は、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を具体的に指摘しているものと認められることなどから、Y1には、本件事故発生の予見可能性があったと認められる。Y1は賃貸人として、マンションの居住者に対し、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というべきである。

(2) Y2の義務の内容について

Y2は、Y1から本件マンションの管理委託を受け、管理人を配置して、家賃の回収、住人の要望、苦情の処理報告その他の業務を行うなど居住者と日常的に接していた。また、管理委託契約に基づき、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。さらに、本件マンションの家賃保証をして収益を上げるなど、管理業務全般を担当していただけでなく、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るとする。したがって、Y2は、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。

(3) Y3のガス供給契約上の義務について

ガス供給事業は、常に人の生命財産等を侵害する事故発生の危険性を伴うことから、ガス事業法による許可を受けて事業を営むガス事業者は、ガス保安のための種々の行政上の義務を負っている。また、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はガス事業者として、ガス事故防止のため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、他人の生命、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。

3. まとめ

本判決は、本件報告書が本件事故発生の予見可能性を基礎付けることを肯定した上で、Yらが一酸化炭素の発生の事実を認識していたにもかかわらず、本件マンションの居住者に対し、一酸化炭素が発生する危険性があることの注意喚起をしていないことにつき、本件事故発生の結果回避義務違反があるとして、Y1に対しては賃貸借契約上の債務不履行責任を、Y2に対しては不法行為責任を、そしてY3に対しては、ガス供給契約上の債務不履行責任を認めた。

賃貸人は、賃借人に目的物を使用・収益させる義務があり、付帯設備等についても通常の使用法の範囲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を負うとされる。建物の賃貸借に関しては、賃貸人が資金難等を理由に修繕義務を果たさないなど入居中の設備等補修に関するトラブルも多く、本件は実務の参考になると思われる。