

賃借人の妻が2階窓から転落し死亡したことにつき、 窓の設置に瑕疵があったとして、賃貸人の責任を一部認めた事例

(福岡高判・平成19・3・20 ホームページ下級裁主要判決情報)

賃借人の妻が自宅建物の2階窓（以下「本件窓」という。）から転落して死亡した事故について、その原因は、窓に手すり等が設置されていなかったことにあるとして、賃貸人に対し、債務不履行責任ないし土地工作物責任に基づいて、損害賠償を求めた事案において、窓の設置・保存に瑕疵はあったが、賃借人にも過失があったとして、賃貸人の責任を一部認めた事例（福岡高裁 平成19年3月20日判決 破棄自判 一部認容 ホームページ下級裁主要判決情報）

1 事案の概要

Yの父は、退職後の生活に備え、賃貸用建物として、昭和48年2月16日頃木造セメント瓦葺2階建てで、建物内部が中央部で2つに区分されている1棟2戸の建物を建築した。そして、平成12年10月1日、正面向かって右側の部分の1階及び2階部分をXに賃貸した。

本件窓は、2階の南東側（玄関のほぼ真上・玄関前はコンクリート舗装の駐車場）に設けられており、床（畳）面から約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が、手すりや柵等は設置されていなかった。また、本件窓の両脇の外壁には、蛇腹式（伸縮式）の物干し竿受け（以下「本件竿受け」）が設置されており、竿を受けける位置が遠近2カ所に設けられていたが、既

に錆び付いていて伸縮できない状態であった。

Xの妻は、平成14年11月6日、本件窓の外にある物干し竿に洗濯物を干して、本件窓から転落し、病院に搬送されたが、同月16日に死亡した。

Xは、本件窓に手すりがないことが建物の欠陥であると主張して損害賠償を請求したが、Yは、本件窓の腰高は十分で、手すりがなくとも危なくないから欠陥はないと反論した。

原判決は、アパートができて30年近く無事故であることなどから本件窓には欠陥はないとして、Xの請求をいずれも棄却したため、これを不服としたXが控訴した。

2 判決の要旨

裁判所は、以下のように判示して、Xの損害賠償請求の一部を認容した。

(1) 本件窓は床（畳）面から約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、Xの妻の身長を総合すると、本件窓枠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で、

本件窓からある程度外に身を乗り出さなければならぬ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、そのまま転落する危険性がなくはなかった。

(2) 本件窓に手すりや柵など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。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。

(3) 建築基準法では、窓の腰高を規制する規定はないが、建設業界では幼児の墜落防止を考慮し適当と考えられる高さがある。本件窓の腰高はこの高さの範囲内であり、採光や通風、居室の開放感等の見地から、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、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、賃借人は、戸外に体を伸び出す姿勢をとることになるので、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のである。本件竿受けに設置した物干し竿に洗濯物を干すには一定程度の危険性があったことは否めないから、本件窓の外に手すり等を設置して、転落防止に備えるべきであった。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。

(4) 本件竿受けの蛇腹部分が有効に機能していれば、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と考えられること、本件事故発生まで30年近くこのような転落事故が発生したことはないこと、Xの妻及びXは本件竿受けの不具合を修理・調整することもなく、Yの父親に対して不

具合や本件窓の危険性を訴えることもしなかったこと等から、Xの妻にも極めて大きな過失があった。

(5) 損害については、Xの妻にも重大な過失があったため、90%の過失相殺が相当である。

3 まとめ

本判決は、窓の安全性については、窓自体の安全性だけでなく、窓がどのように使用されていたかも併せて考慮すべきとしている。一方、借主には不具合箇所を修理等せず、また、貸主に危険を訴えることもしなかったことに過失があったとした。

建物の瑕疵を巡る紛争が多い中、建物の安全性を検討する際の考慮すべき事項について述べた本判決は、同種の事案の参考となると思われる。