

## 最近の判例から (1)

# 賃貸住宅管理者の合鍵の保管ミスは、 緊急時サービス契約上の債務不履行に当たるとされた事例

(大阪高判 平20・7・9 判時2025—27) 中島 修一

高齢者向けの賃貸住宅で入居者が死亡した際に、合鍵の保管に過失があったことについて、その賃貸借契約に付随する緊急時対応サービス等の利用に関する契約上の債務不履行があったとして、死亡者の相続人の慰謝料請求が認められた事例（大阪高裁 平成20年7月9日判決 控訴・附帯控訴棄却 確定 判例時報2025号27頁）

### 1 事案の概要

A（当時80歳）は、B市長から高齢者向け優良賃貸住宅の認定を受けてB市住宅供給公社（以下「Y」という。）が管理する住宅を賃借し、賃貸借契約に付随して高齢者向け優良賃貸住宅の緊急時対応サービス等の利用に関する契約（以下「本件緊急時対応サービス契約」という。）を締結していたところ、平成19年6月、同住宅内で死亡した。この際、本件緊急時対応サービス契約に基づきC社（以下「C」という。）の担当者が急行したが、Aの部屋の合鍵と異なる鍵がYから預けられていたため開錠できず、当該担当者から連絡を受けたAの相続人Xが鍵を持って駆けつけるまで約一時間弱部屋に入ることができず、亡Aを発見することができなかった。

なお、高齢者向け優良賃貸住宅（高優賃）とは、「高齢者の居住の安定確保に関する法律」に基づき、高齢者（60歳以上）向けの優良な住宅として、知事・政令市長の認定を受け供給され、自治体から家賃の補助を受けら

れる民間・公社の賃貸住宅であり、本件では、入居者は緊急時対応サービス等が受けられる。

本件緊急時対応サービス契約は、A、Y及びCが締結していたが、その契約内容は、①緊急時対応サービス、②セキュリティーサービス、③生活異常監視サービス（パッシブセンサーによりAの日常生活に何らかの異常が認められると判断したときは、Cの従業員が本件住宅に出動する。）、④電話による健康相談サービス等の提供である。Cは、Aの生命に危険を感じる等の緊急の場合には、本件住宅内に立ち入ることができ、本件住宅の管理者としてYが保管する玄関の合鍵をYより借り受け、善良な管理者の注意と義務をもって保管するものとされている。Aは、本件緊急時対応サービス料として、月額2,100円を支払っていた。

Xは、Yに対し、①Yが誤った合鍵を保管していたのは契約上の安全配慮義務違反であるとし、亡AないしXに対する債務不履行又は不法行為責任に基づき、慰謝料400万円、②X固有の精神的苦痛に対して慰謝料200万円、③その他弁護士費用の支払いを求めた。

### 2 判決の要旨

(1) 本件住宅は、高齢者の居住の安定確保に関する法律に基づいて、B市長の認可を受けた高齢者向け優良賃貸住宅であって、高齢者の安全安心な生活のために本件緊急時

対応サービス契約が締結されているから、そのサービスは本件住宅の賃貸借契約において必要不可欠な重要性を有している。YないしCが、亡Aの危急時において、あらかじめ保管している合鍵を用いて最も迅速で円滑な対応をすることが契約上当然期待されていることから、適切な合鍵を適正に保管すること自体契約上の義務の内容となっていると解するのが相当である。

本件では、12時間以上パッシブセンサーが作動していない状況にあり、かつ、深夜で亡Aが在宅している蓋然性が極めて高かったのに、呼鈴を鳴らしても応答はなく、亡Aの年齢も考慮すれば、まさに亡Aに生命の危険が発生している蓋然性が高かったことは明らかであり、本件緊急時対応サービス契約上、合鍵を用いた立入りやこれと同等の方法による安全確認を行う義務があったと認められる。

死亡診断書によれば、担当者が駆けつけた時点では既に死亡していたが、上記義務は、少なくとも、入居者の緊急事態を感知して以降安全確認ないし救助又は関係機関への通報等が終了するまでは、入居者がその前に死亡していたとしても終了せず、継続していると解すべきである。したがって、亡Aの死後は、亡Aの相続人であり本件損害賠償請求債権を相続したXに対し、当該緊急事態に対処すべき義務を負っていたと認められる。Yには、正しい鍵を保管していなかった過失があり、常時安全な生活をさせる債務及び緊急時に最善の方法で対応すべき債務について、契約当事者たる亡Aの承継人としてのXに対する債務不履行があったといえる。

なお、これら安全配慮義務は、契約当事者ではない近親者としてのXに対してまで拡大することは相当ではない。

- (2) 本件では、Yの過失と亡Aの死亡との間に相当因果関係はないから、Xには、民法711条に基づく固有の損害賠償請求権は認められない。
- (3) 本件緊急時対応サービス契約によって亡Aに保障されている利益は、可能な限りの最善の対応に加えて、この約束により、一人住まいの高齢入居者でも、自分の身に何かがあっても、家族に無用な心配や迷惑をかけなくてよいという安心感をもって生活できることにある。したがって、Yは、この入居者の生活の安心が侵害された場合にも、それ自体によって生じた損害を賠償する責任を負う。本件で、亡Aの上記契約上の地位を相続したと認められるXについて発生している精神的苦痛に対する損害は、契約の趣旨、サービス料、Yの過失の内容・程度等の事情を考慮すれば、10万円、弁護士費用は2万円とするのが相当である。

### 3 まとめ

本判決は、高齢者向け住宅（高賃貸）における緊急時対応サービス等における債務不履行問題について判断した珍しい事例である。

問題となった約一時間弱の間に入居者が死亡した場合を想像すると、単なる合鍵の管理・保管ミスでは済まされない事案となっていたのではないだろうか。

高齢者向け住宅は今後ますます増加するので、サービスの確実な提供について関係者の一層の配慮が求められるといえよう。

(調査研究部調査役)