

最近の判例から

(12)

ピッキング盗被害についてビル管理人の

管理義務責任を否定した事例

(東京地判 平一四・八・二六 判タ一一九一一八二) 伊藤 隆之

賃貸人から賃貸用ビルの七階部分を事務所として賃借していた賃借人が、ピッキング被害で損害を被ったため、賃貸人に対して管理義務違反を理由に債務不履行に基づく損害賠償を請求した事案において、賃貸人には賃貸した本件事務所をピッキングに遭いにくい鍵に交換する等の被害防止策を講じる等の義務までは負っておらず、特約のある場合等を除き、防犯の責任は、賃借人自らこれを行うべきであるとして、損害賠償請求を棄却した事例(東京地裁平成一四年八月二六日判決 確定 判例タイムズ一一一九号一八一頁)

一 事案の概要

宝石及び貴金属の加工、販売等を営むXは、平成五年十一月、区分所有建物の七階部分の一室を事務所として使用するため、賃貸人Y(一棟の建物の四階ないし七階部分を所有)と

期間三年間(平成五年二月から同八年一月まで)、賃料月額三二万円余、管理費なしとする約定で賃貸借契約(以下「本件賃貸借契約」という。)を締結し、引渡しを受け入居した。

その後本件賃貸借契約は平成八年二月、同一年一月それぞれ契約更新され、契約期間は同一年一月までとなった。

Xは、平成一二年二月二八日夜から同月二九日朝までの間において同事務所に保管していた宝石類、現金等(被害額時価合計一〇九万円余)を盗取された(以下「本件盗難」という。)として、警察署に被害届けを提出した。

Xは、Yに対し、主に本件盗難があったことを理由として、本件賃貸借契約を解約する旨申し入れ、同年五月本件事務所から退去した。

Xは、Yに対し、本件盗難はピッキング被害

害によるものだとし、平成一一年春に一階の喫茶店が、同年七月に四階と六階の貸室がそれぞれピッキング被害に遭っており、本件盗難までに本件盗難と同種の被害が多発しており、Yも本件ビル及びその近隣でピッキング被害が頻発していたのを知っていたのであるから、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、本件事務所の賃借人であるXに対し、被害の事実を告知し防犯の注意を喚起する義務及び機械警備の導入等ピッキング被害に遭いにくい鍵に交換する等の被害防止策を講じる義務があったのにこれを怠り、何らの措置も講じなかった管理義務違反に当たるとして、損害賠償として、合計一四八万円余を支払うよう提訴した。

これに対しYは、本件盗難はピッキングによるものか否かは未確定であるとし、事務所内に宝石、貴金属等の高価品を保管することは用途外使用であり、金庫に保管していなかったものであるから、本件盗難の危険はXが負うべきとして争った。

二 判決の要旨

これに対し裁判所は次のような判断を下した。

① 本件事務所への出入りは事務所入口しか

なく、本件盗難直後の平成一二年二月二九日の朝、本件事務所入口の鍵は二つともかかっていて、本件盗難以前に本件ビルで盗難事故が発生しているが、警察からもピッキング被害発生との連絡、被害防止のための指導はされていないことから本件盗難がピッキングによるものとは認定し難く、判断を覆す証拠もない。

- ② 賃貸借契約において、賃貸人の負うべき本来の義務は、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つて、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、賃借人がこのような管理義務をどの程度負うかは個々の賃貸借契約の事情に応じて判断される。

③ 本件賃貸借契約においては、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ず、盗難による損害はYの免責の対象とされていること、本件事務所入口の扉はダブルロックで、一応の防犯効果は期待できたこと等から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

を防ぐべき義務を負っていないと解するのが相当である。

- ④ また、Y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によるものであるか否かを知らず、警察から指導や報告を受けたこともないことから、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に不履行責任は認められない。

⑤ 従つて、Xの請求は理由がないので棄却する。

### 三 まとめ

昨今ピッキングによる盗難被害が新聞などで報道されているが、賃貸人から事務所を賃借している賃借人がピッキングの被害にあつた場合、賃貸人に対して管理義務違反を理由に損害賠償を請求し得るかが問われたが、この点について先例となる判決が見当たらない興味深い案件である。

本件においては、賃貸借契約において、賃貸人と賃借人が貸室の防犯について特段の合意をしない限り、賃貸人には盗難被害を防ぐべき義務を負わないとされた。賃借人の所有財産を盗難等から保護することを内容とする賃

貸人の管理義務は賃貸借契約から当然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、個々の賃貸借契約の事情に応じて判断されるとされたが、本判決は、賃貸人の管理義務の範囲について実務の参考になると思われる。

(企画調整部調整第二課長)