宿泊客が22階バルコニーから転落死亡した事故につき、ホテルに対する損害賠償が一部認容された事件

ホテルの宿泊客が、早朝、22階のバルコニーから転落して死亡した事故に関し、相続人の原告らが、客室の窓ないしその外部に隣接しているバルコニーに通常有すべき安全性を欠く瑕疵があったとして、ホテルを運営する被告に対し、工作物責任に基づき総額1億3162万余円等の損害賠償を求めた。裁判所は、バルコニーは、非常時に宿泊客が避難場所又は避難経路として利用するという本来の用法に照らして、その構造上、宿泊客が転落する事態を防ぐための通常有すべき安全性を欠いており、ホテルには、バルコニーの設置又は保存に瑕疵があると認め、瑕疵と死亡との間に因果関係も認められるとし、自ら転落の危険がある場所に接近し、バランスを崩した宿泊客に7割の過失相殺が相当とし、請求を一部認容し総額1779万余円等の支払いを認めた。
（東京地方裁判所令和5年2月27日判決、LLI/DB）

原告：X１（死亡したDの妻）
　　X２及びX３（いずれも亡Dの子）
被告：Y（ホテルの経営等を目的とする株式会社）

事案の概要

1. 亡Dが転落死亡したホテルは、大阪市西区に所在するビジネスホテル（以下、本件ホテル）で、2007年に建築された30階建ての建築物であり、Yにより運営されている。

2. 亡Dは、勤務先会社から大阪への出張を命じられ、2019年７月○日、大阪を訪れ、Yと宿泊契約を締結して、同日午後11時47分に本件ホテルの22階にある客室（以下、本件客室）に入り宿泊した。

本件客室の窓（横幅77cm、縦幅120cm、床から73cmの高さに同窓の下枠がある。以下、本件窓）の外部に接触した場所に、本件客室の壁に沿ってバルコニー（以下、本件バルコニー）が設置されている。本件窓は、左枠のハンドルを操作し開閉できるが、窓下枠に沿って開閉制限器具が設置され、同器具が機能していると窓を15cm程度までしか内開きにすることができず、同制限器具上の安全ピンを抜くことにより制限が解除され、窓を直角に内開きにすることができる（安全ピンは、透明なプラスチックカバーで覆われ、同カバーを割らなければ同安全ピンを抜くことはできない）。そして、本件バルコニーには、本件客室と反対側の端に高さ72cmの金属製の柵が設けられており、同柵のほかには本件バルコニーからの転落を防止する施設は設けられていない。亡Dは、同年８月△日午前５時34分、本件バルコニーからスマートフォンで朝日が出たばかりの街の風景を撮影した。

3. 本件事故の発生

亡Dは、2019年８月△日午前６時22分頃、本

件バルコニーの本件客室に面した部分から落下し、本件ホテル前の歩道に落下したため、出血性ショック等により即死した（以下、本件事故）。亡Dは、転落時ホテルの浴衣を着ており、落下地点の近くにホテルのスリッパが落ちており、また、本件事故当時、本件窓は全開となっていた。本件バルコニーに亡Dのスマートフォンが落ちていた。亡Dの遺体からは薬物やアルコールは検出されなかった。亡Dの転落に他人が関与した痕跡はなく、また、事故前に同人に自殺をほのめかす言動や遺書はなく、経済的困窮など自殺の動機も見当たらず、本件事故は、亡Dが本件バルコニーから誤って転落したものと認められる。

4．年金給付

Xらは、亡Dの死亡に伴い、労働者災害補償保険法に基づく遺族補償年金として合計1261万余円の給付を受け、国民年金法に基づく遺族基礎年金及び厚生年金保険法に基づく遺族厚生年金として合計561万余円の給付を受けた。

5．Xらは、本件窓ないし本件バルコニーに通常有すべき安全性を欠く瑕疵があったため同事故が発生したとして、Yに対し、主位的に、工作物責任に基づき、予備的に宿泊契約上の安全配慮義務違反の債務不履行に基づき、損害賠償の請求をした。

理由

1．本件ホテルの設置又は保存における瑕疵について

（1）判断基準　民法717条1項にいう「土地の工作物の設置又は保存の瑕疵があること」とは、土地工作物が通常有すべき安全性を欠いていることをいい、同安全性を欠くか否かは、その工作物の構造、本来の用法、場所的環境及び利用状況等諸般の事情を総合考慮して具体的、個別的に判断するものである（最高裁昭和45年8月20日第1小法廷判決・民集24巻9号1268ページ、最高裁昭和53年7月4日第3小法廷判決・民集32巻5号809ページ参照）。

そして、当該工作物の通常有すべき安全性の有無は、その本来の用法に従った使用を前提としたうえで、何らかの危険発生の可能性があるか否かによって決せられるべきものというべきである（最高裁判所平成5年3月30日第3小法廷判決・民集47巻4号3226ページ）。

上記判断基準に基づき、本件ホテルの設置・保存の瑕疵の有無を検討する。

（2）本件客室から本件バルコニーに立ち入るためには、本件窓を通るしか方法がなく、同窓は床から73cmの高さにある腰高窓で、同窓枠には「非常時には（プラスチックの）カバーを割り窓を全開にしてバルコニーへ避難することができます」との記載等が各掲示されていたから、宿泊客としては本件バルコニーが眺望を楽しむ等の目的で本件窓を通って出入りすることが想定されたものであると誤解するおそれは小さいものである。もっとも、警察の実況見分によると本件窓の開閉制限器具に本来付着しているはずのプラスチックカバーや安全ピンが発見されておらず、亡Dがこれらを破壊するなどしたことはうかがえないこと、本件ホテルの宿泊客が投稿した口コミサイトには、本件ホテルの客室の窓には開閉制限器具が機能しておらず、窓を全開してバルコニーに出入りすることができる旨の記事が複数掲載されていることなどからすると、本件客室の開閉制限器具も機能していなかったと推認できる。

（3）また、本件バルコニーの柵の高さは72cmであるところ、建築基準法施行令126条1項によると2階以上の階にあるバルコニーその他これに類するものの周囲には、安全上必要な高さが1.1m以上の手すり壁、柵又は金網を設けなければならないとされており、この規定の「バルコニー」には、非常時に避難するために設置されたバルコニーであっても転落防止の必要があることは変わりがないから、22階に設置されている

にもかかわらず高さが1.1mに満たない本件バルコニーの柵は、建築基準法35条、同法施行令126条１項に違反する。なお、同施行令126条１項は、廊下、階段、出入口その他の避難施設等について、避難上及び消火上支障がないようにすることを求める同法35条の委任を受けた規定である。

(4)本件ホテルには、本件バルコニーの設置、保存に瑕疵がある。

2.過失相殺について

(1)前記のとおり、本件窓の開閉制限器具が機能していなかったとはいえ、本件バルコニーには非常時のみ立ち入ることが想定されていることを示す注意書きが掲示されていたうえに、本件窓の構造から、本件バルコニーが平常時に眺望を楽しむ等の目的で本件窓を通って出入りすることが想定されたものであると誤解する恐れは小さかったにもかかわらず、亡Dは、意図的に本件窓を全開して同窓から本件バルコニーに立ち入ったうえ、バランスを崩して地上に転落したもので、亡Dには、自ら転落の危険がある場所に接近し、同場所でバランスを崩したという点で過失がある。

(2)亡Dが本件事故当時酔った状態にあったとは認められず、本件バルコニーの柵の高さが、建築基準法施行令所定の規制基準を相当程度下回っていたことがバランスを崩した亡Dの転落を防止できなかった大きな要因となったことなどを総合すると、亡Dの過失について７割の過失相殺をするのが相当である。

解説

1.本件は、出張先の大阪にあるホテルの22階に宿泊していた客が、早朝にベランダから転落して死亡し、その遺族から、ホテル管理会社に設置、管理の瑕疵があったとして民法717条１項の土地の工作物責任等に基づき損害賠償が求められた事件についての判決である。本件では、本件バルコニーの設置、保存の瑕疵があったかが争われた。

2.民法717条１項は、工作物責任を定める。すなわち、土地の工作物に瑕疵があり、これによって他人に損害が生じた場合には、一次的にその工作物の占有者が被害者に対して損害賠償責任を負い、工作物の占有者が損害の発生を防止するのに必要な注意をしたことを主張・立証したときは、二次的に工作物の所有者が損害賠償責任を負う。この所有者の責任は無過失責任であり、本件被告は本件ホテルの占有者であり所有者である。本件バルコニーに設置、保存の瑕疵があれば被告は工作物責任を負うことになる。

本判決は、土地の工作物についての「設置保存の瑕疵」についての最高裁判例（前記最判昭和45年８月20日等）の判断基準（「『土地の工作物の設置又は保存の瑕疵があること』とは、土地工作物が通常有すべき安全性を欠いていることをいい、同安全性を欠くか否かは、その工作物の構造、本来の用法、場所的環境及び利用状況等諸般の事情を総合考慮して具体的、個別的に判断するものである」）や前記最高裁判例（最判平成５年３月30日）の判断基準（「当該工作物の通常有すべき安全性の有無は、その本来の用法に従った使用を前提としたうえで、何らかの危険発生の可能性があるか否かによって決せられるべきものというべきである」）を挙げたうえ、本件におけるバルコニーの瑕疵について検討している。なお、これらの最高裁判例は、工作物判例の「設置、保存の瑕疵」についてのリーディングケースとされている。

Ｘらは、本件バルコニーが地上22階という高層階に設置された工作物で、高度の安全性が要求され、本件バルコニーの柵の高さは72cmしかなく、建築基準法施行令126条１項で定められた1.1m以上はなく、本件バルコニーへの容易な立ち入りを防止するといった転落防止措置が施されるべきであったのに、これらの措置が施

されていなかったなどと主張した。

これに対しYは、本件窓には開閉制限器具が設置され、窓枠には本件バルコニーは、通常の出入りをしてよい場所ではないことの注意喚起もなされていた。同施行令126条1項は不特定多数の者の出入りが予定されない本件ベランダには適用されず、本件ベランダは同施行令には違反しないなどと争った。

本裁判では、大阪市建築確認課の一時避難場所であるベランダは同施行令には違反しないとの法的見解もあることが明らかとされたが、本判決はこれを採用せず、本件ベランダは同施行令に違反するとし、本件バルコニーの設置、保存の瑕疵を認め、Yの土地工作物責任を認めた。

3. 本判決は、本件窓の開閉制限器具が機能していなかったとはいえ、注意書きや窓の構造から本件バルコニーが平常時に出入りすることが想定されるものと誤解するおそれは小さいとし、同窓から本件バルコニーに立ち入ったうえ、自ら転落危険場所に接近したBの過失は大きいとし7割の過失相殺が相当とした。

4. **参考判例**には、最近の建物からの転落事故の判例を挙げた。いずれも工作物責任が問題となったものではない。**参考判例①**は主位的に不法行為責任、予備的に債務不履行責任が問われたもの。**参考判例②**は、転落の危険性の低いルートを通行していれば、転落事故は発生しなかったとして被告の安全配慮義務違反を否定している。また、**参考判例③**は建物から転落した被害者や遺族から事業者に対する損害賠償ではなく、マンションの部屋の賃貸人が転落死した妻の夫に対し新たな賃借人が決まらないとして損害賠償を請求した事案である。珍しい事案でもあるので紹介した。**参考判例④**は、被害者の転落死亡につき、被告の安全配慮義務違反による損害賠償を認めた（不法行為か債務不履行責任かは明言していない）。**参考判例⑤**は、解体工事現場の転落事故につき、安全配慮義務違反を認め、不法行為責任を認めている。

参考判例

①名古屋高等裁判所令和6年11月6日判決LLI/DB（水管橋塗装工事に従事していた17歳の作業員が地上12.9mの歩廊又はその横桁から転落死亡した事故につき、その遺族らが下請け業者らに主位的に不法行為に基づき、予備的に債務不履行に基づき総額9045万余円等の損害賠償を求めた。認容総額4945万円等。過失相殺15%）

②東京地方裁判所令和6年4月17日判決LLI/DB（アルバイトとして高層マンションの外壁面の窓ガラス清掃従事していた際に3階屋上から転落し、頚髄損傷の損害を負った原告が、ビルメンテナンス等の管理会社を被告として主位的に不法行為に基づき、予備的に債務不履行に基づき1億6866万余円等の損害賠償を求めた。請求棄却）

③東京地方裁判所令和5年3月23日判決LLI/DB（被告が原告から賃借したマンションの貸室のバルコニーから賃借人の妻が転落死亡した事故につき、同貸室の所有者で賃貸人である原告が、賃借人である被告に対し、被告に善管注意義務違反の債務不履行があるとして本件貸室の新たな入居者が決まらないなどの理由から186万余円の損害賠償を求めた。114万余円認容）

④東京地方裁判所令和4年5月27日判決LLI/DB（住宅リホーム会社の従業員が雨樋（どい）洗浄中に2階建家屋の屋根から転落死亡した事故につき、被害者の両親が総額1億2447万余円等の損害賠償を請求した。安全配慮義務違反を認めた。認容総額2962万余円。過失相殺20%）

⑤東京地方裁判所令和4年4月25日判決LLI/DB（解体工事が行われていたビルから従業員が転落負傷した事故につき、不法行為に基づき3763万余円を請求。783万余円認容。過失相殺60%）