

欠陥建物の貸主の責任

— 1972年イギリス欠陥建物法を中心として —

三田地 宣子

I はじめに — 「ぼろ家」原則

コモンロー上、欠陥建物の貸主は、その欠陥から生じた損害について、契約責任以外の責を負うことがないとされてきた。これは「ぼろ家」原則 (tumbledown house principle) とよばれ、「買主注意せよ」原則 (*caveat emptor principle*) および19世紀のレッセ・フェール哲学に基づくものである¹⁾。

Robbins 事件²⁾ 判決において、*Erle* 判事は、この原則を次のように述べている。

「危険な状態にある家を貸した貸主は、契約期間中に生じた損害について、借主の客に責を負わない。詐欺の場合を除き、一般に、ぼろ家を貸すことについて何の法もないからである。貸主の修理義務は契約上の責任にすぎない。」

賃貸借により、建物の排他的占有 (*exclusive occupation*) と支配 (*control*) は、すべて借主に移転するため、建物の欠陥による損害について、第三者は、占有者である借主を相手方とすべきであり、貸主が契約上、修理義務を負う場合にも、その違反について第三者は訴え、または訴えられることができない

い。Cavalier 事件³⁾ 判決は、この原則を示すものである。修理義務を負う貸主が修理をせず、借主の妻が台所の床の穴に落ち負傷した事案である。Attkinson 判事は、妻は契約当事者でないとして訴を却下し、次のようにいう。

「原告は修理に関し合意があるため建物は貸主の支配にあると主張するが……支配には建物への出入りを許可する権利を含む。この権利は借主に属し、貸主にはない。修理義務の負担によって貸主にこの権利が移ることはない。」

一方、建物の欠陥に起因する損害が建物外で生じた場合、コモンローは、これと異なる取扱いをした⁴⁾。たとえば、玄関前の公道で、借主の妻が倒壊した賃借建物の煙突で負傷した場合には、公的ニューサンスで救済され、隣家の占有者が自宅の庭で同じく負傷した場合は公的ニューサンスとして保護された。これに対し、借主の家族・同居人 (lodger)・訪問者は占有者でないため、当該建物から生じた損害について私的ニューサンスによることができず、ネグリジェンス訴訟によらなければならなかった。さらに、貸主のニューサンス責任の成立は、もっぱら、貸主が建物の欠陥を知り、または知り得べきであったか、修理義務を負っていたか、修理のため建物に立入る権利をもっていたか、にかかっていた。

こうしたコモンローの厳格さと不合理さは、ネグリジェンス概念の一般的発展の中で到底生き残り得るものではなく、貸主の免責の排除は、緩やかにではあるが、貸主の契約上の義務を拡張することにより⁵⁾、あるいは一定の場合に貸主に一般的注意義務を課すことにより修正されていった。コモンロー上の責任として最も大きな関係をもつのはニューサンスであるが、ほかに、賃貸借による不動産権移転後、貸主が危険の原因を作出した場合、占有者としての貸主および建物を建築した場合、につきネグリジェンス責任が論じられてきた。さらに1957年占有者責任法 (Occupiers' Liability Act. 以下1957年法とよぶ) により「ぼろ家」原則に制定法による制限が置かれ⁶⁾、その改正法である1972年欠陥建物法 (Defective Premises Act 1972, 以下1972年法と

とよぶ)によって、貸主の責任について第三の段階が開かれたといえる。

本稿では、1972年法第4条による貸主の責任を中心に、その限界を明らかにし、制定法上の義務がないとされる場合に、貸主が借主および第三者に対し、どの範囲のネグリジェンス責任を負うかを論ずる前提作業として、最近の二つの判例を概観したい。

II ロー・コミッション報告書No.40とその背景

コモンローは、修理義務を負う貸主の借主の客、すなわち、招かれた者(invitees)と許された者(licensees)に対する責任を否定しながら、一方では、隣家の占有者や公道の通行人に対する貸主のニューサンス責任を拡張することに努めた。

まず、貸主が知り、または知り得べき欠陥をもつ建物を貸した場合、または貸主が修理義務を負い、その義務違反と関連ある欠陥から損害が生じた場合、につき貸主の責任を認めた⁷⁾。Bres Bros Ltd.事件⁸⁾において、契約時に存在した知られた欠陥について、貸主は隣家の占有者に対し、ニューサンス責任を負うとされた。最後に、貸主が明示または黙示的に修理の権利を留保するにすぎない場合についても貸主の責任が拡げられたが⁹⁾、この修理、立入権の理論は、ニューサンス訴訟の枠を越えて1972年法に影響を与えた(1972年法4(4))。

こうした変遷を通じて、貸主のニューサンス責任は、ネグリジェンス法に類似する様相を呈するに至るが、ニューサンス責任は、公道の通行人と利用妨害を受けた不動産の占有者についてのみ認められるという制約がある¹⁰⁾。そこで、貸主の修理の権利・義務に基づき、因果関係の近接性(proximity)の基準による一般的注意義務を貸主に課すことにより、欠陥建物による危険にさらされる恐れある者を救済する必要が説かれ、1957年法が「ぼろ家」原則を制限する、いわば第二段階の方策として制定されるに至った。

1957年法によれば、貸主が借主に対し、明示または黙示の修理義務を負う

場合、債務不履行に起因する損害について、貸主は占有者と同視され、すべての合法的来訪者¹¹⁾ (lawful visitors) に対して一般的注意義務 (common duty of care) を負う (1957年法 4 (1))。この義務は、来訪者が占有者により招かれ、または立入りを許された範囲内で、合理的かつ安全に建物を利用できるよう、当該のあらゆる状況に照らし合理的と考えられる注意を払うことを内容とする (2 (2))。

しかし、この改革は、一方においてコモンローと制定法の間の不統一と混乱をもたらした¹²⁾

1957年法は合理的来訪者についてのみ認められ、借主や不法侵入者 (trespasser) には適用されない。貸主が単に修理のための立入権をもつにすぎない場合には、同一状況において、隣家の占有者や公道の通行人に対してはニューサンス責任を負うにかかわらず、貸主は借主にも合法的来訪者にも責を負わない。さらに、貸主が修理義務に違反しても、借主が修理請求の通知をしなければ、借主にも合法的来訪者にも訴権は発生しない (2 (4), 4 (4))。1957年法による貸主の責任は、固有の注意義務違反を基点とするものではなかったのである。したがって、合意等により責任を変更することができた (2 (1), ただし、3 (1)の制限がある)。

一方、1957年法の責任はネグリジェンス訴訟により、コモンロー責任はニューサンス訴訟によったが、借主の家族や同居人等、非占有者はどちらの訴訟からも排除された。また、私的ニューサンス訴訟は、財物損害 (injury to property) のみならず、人身損害 (injury to personal) をもカバーするかという問題がある。公道の通行人は、明らかに人身損害についても救済されるにかかわらず、たとえば、隣家の占有者については、この点が明らかでなかった。

さらに、契約責任とネグリジェンス責任との間の不統一が是正されないまま、救済に不均衡が残された。すなわち、責任の発生が、前者では建物が家具付きか、貸主の修理について明示の約款 (covenant) があるか、借主が修理請求の通知を発したか、修理義務が制定法によるものか、にかかり、後者では、注意義務違反が賃貸借の前か後か、貸主が契約または制定法により修理義務を負うか、にかかるといふ差異がある¹³⁾。

一定の第三者は保護するが、貸主の考慮に等しく置かるべき他の者を排除する、これらの法体系の矛盾と不合理に対し、ロー・コミッションは、1965年、ファースト・プログラム¹⁴⁾において「欠陥建物の売主および貸主の契約ならびに不法行為上の責任」について、契約自由と公益保護の調和の見地から、今日の取引社会の実態と社会的要請に照らし再検討すべきことを勧告した。

こうした背景の下に、1970年、ロー・コミッション報告書No.40「欠陥建物に対する売主および貸主の民事責任」¹⁵⁾が公にされ、その中で次の四点が勧告された。

- (1) 住宅供給（新築，造改築を問わず）のため，または供給に関連して仕事を引受ける者は，契約の相手方に対してのみならず，住宅に関し権益を取得するすべての人に対して，その仕事が職人らしい方法，または（場合に応じて）専門家の方法で，適切な材料により，居住に適するよう遂行さるべき注意義務を負うべきである。同様の義務は，取引に関与する者または供給事業を準備・手配する者にも負わすべきである (paras. 26-37)。
- (2) ネグリジェンス責任を免除される売主および貸主の免責条項は廃止すべきである。「買主注意せよ」原則は，ネグリジェンスに基づく売主または貸主に対する訴訟において抗弁たり得ない (para. 47)。
- (3) 建物の売主または貸主は，売買または賃貸借の時に実際に知られていた欠陥について（自己の仕事に帰因しない欠陥についても）一般的注意義務を負うべきである (para. 54)。
- (4) 建物の修理義務を負い，または修理の権利をもつ貸主は，義務の不履行または適切な権利行使を欠くことから生ずる人身損害または財物損害の危険に関し，一般的注意義務を負うべきである。ただし，借主の責に帰すべき事由に基づく損害については，修理・立入権をもつことにより貸主が責を負うものではない (para. 69)。

1972年法は、このうち、(1)について、1条で建築業者等に制定法上の義務を課し、(2)について、3条により建物の売主・貸主のネグリジェンス責任を定め、(4)について、4条で欠陥建物の貸主の責任を拡張した。(3)については、後述IV(683頁)の理由で削除された。

III 1972年法4条

報告書No.40には、勧告と共に改正草案が付してあり¹⁶⁾、これがほぼそのまま1972年法となった¹⁷⁾。

1972年法4条は、次の四点について1957年法4条を改正するものである¹⁸⁾。

(1) 不動産権 (tenancy)¹⁹⁾ に基づき建物が賃貸された場合、貸主は、建物の欠陥により影響を受けることが合理的に予想されるすべての者に対し、関連性ある欠陥から生じた人身損害（病気および肉体的または精神的失調を含む）および財物損害を避けるために必要な一般的注意義務を負う（4条1項）。貸主はこの注意義務を、合法的来訪者のみならず、借主の家族や同居人にも、また建物の欠陥に合理的に影響される場合には、不法侵入者に対しても負う。また、建物の占有者か否か、適法な第三者か否かを問わず、公道または隣地において損害を受けた者についても同一の注意義務を負う。

(2) 本条によって課される注意義務は、貸主が欠陥に関する通知を借主等から受けているか否かにかかわらず、貸主が欠陥を知りまたは知り得べきときに認められる（4(2)）。

(3) 貸主の責任は、貸主が修理等の契約条項を履行するため建物に立入る明示または黙示の権利をもつが、修理義務を負わない場合にも課される。したがって、借主の通知その他により貸主が修理の権利を行使する地位についた時から、その状態が継続する限り、貸主は、4条1項および2項に関し、修理につき借主に義務を負うと看做され、制定法上の義務を負う（4(3)）。ただし、契約上、借主に課された義務の懈怠から生じ

た損害につき、貸主は修理・立入権ゆえに責を負うことはない（4条4項）。しかし、これがため第三者に対する貸主の責任は影響されない。

(4) 1972年法は、契約による同法上の義務の免除を認めず、免責条項をすべて無効とした（6条3項）。

1972年法4条による義務は、制定法上の義務を含むものである。重要なものとして、1957年住宅法6条²⁰⁾と1961年住宅法32条²¹⁾がある。前者は、契約期間にかかわらず、また家具付きか否かを問わず、年間一定額以上の賃料を支払うすべての住宅について、契約期間中、建物を人間の生活に適するよう維持・修理すべき注意義務を貸主に課す。ただし、修理義務に属しない事項、たとえば、住居が一定の条件を具えることを保障するものではない。この点は、家具付住居に関するコモンローによっても1972年法によってもカバーされない。後者は維持・修理約款の内容を定めるもので、住居の構造およびその附属設備（排水設備・雨樋・屋外に配置されたパイプ類を含む）の修理をなし、水・ガス・電気の供給設備、下水設備（洗面所・流し・風呂・衛生施設を含む）および暖房装置の修理と正常な作動を維持することを求めている（1961年住宅法32(1)）。ただし、一定の場合、免責を認める（32(2)・(3)）。一方、維持・修理に関する契約条項については、公営住宅においても、問題が多いようである²²⁾。

原告の範囲は、1972年法によって著しく拡大したが、一方では公的ニューサンスであれ私的ニューサンスであれ、一般的なコモンロー上の義務は本法に影響されずに存続する。さらに、たとえば4条訴訟に関し、本法は警告の効果、請負人の責任または危険の引受 (assumption of risk)、寄与過失 (contributory negligence) の抗弁について規定を欠くため、これらに関しては、一般的なコモンロー原則が適用されるといった工合に両者は複雑に絡み合う²³⁾。

1972年法4条責任の発生には、関連性ある欠陥 (relevant defect) の存在

と基準時 (material time) の要件がかかわる。

貸主が責任を負う関連性ある欠陥は、基準時または、その後生じた欠陥であり、かつ、貸主の作為 (act) または不作為 (omission) によって生じ、かつ存続している欠陥、あるいは貸主が欠陥について知らされた場合に借主に対する貸主の義務違反が生ずるような欠陥である (4条3項)。借主が貸主の責任を追求し得ない欠陥、たとえば、借主により作出された欠陥または借主に修理義務が課されている欠陥、については貸主に義務を課することはできない。

賃貸前に欠陥 (貸主が作出したものでない) を知っていたが、欠陥を修理せず警告もしなかった貸主に対し、1972年法は責任を課しておらず、コモンローにおいても責任が定められていない。

基準時前の欠陥については貸主は責任を負わないが、責任の分岐点となる基準時は、次により決定する。1973年末までに賃借権が存在したときは、1972年法の施行日である1974年1月1日が基準時となる。施行日以後の賃借権については、その種類により要式等の要件を異にするので、①賃貸借が開始するとき、②賃貸借契約の締結のとき、③賃貸借のため家屋の占有移転があったとき、のうち最も早い時点を基準時とする (4(3))。

IV 借主保護と法のギャップ

「ぼろ家」原則の廃止を目ざした一連の努力の結実である1972年法によって、借主または第三者の救済は達成されたであろうか²⁴⁾。

まず、貸主が修理義務を負わず、したがって1972年法が適用されない場合について、損害の原因が貸主の不作為、たとえば貸主が知り、または知り得べき隠れた欠陥を借主に警告しないまま損害が発生した場合、警告を欠く貸主は、1972年法によって責任を問われるか²¹⁾。

従来、建物の売主または貸主は欠陥により買主・借主等が影響を受けることを知っていた場合にも、これらの者に欠陥を公表し、または警告する義務

がなかった。そこで、ロー・コミッションは、改正草案2条で工事をした売主または買主にネグリジェンス法の下で認められてきた免責を排除し、改正草案3条では、工事をしたか否かにかかわらず欠陥を知る売主または買主の免責を認めないものとした²⁵⁾。前者は、1972年法3条となり、建設・修理その他の工事を行う者は、その後の売買・賃貸借等の処分にもかかわらず、工事に帰因する建物の欠陥についてネグリジェンス責任を負い続けるものとした。したがって、貸主は賃貸前の欠陥につき工事をしたことにより、その欠陥のため影響を受けると合理的に予想される者に対して賃貸後も責任を負うことになった。後者については議論が分かれ、結局、買主の調査義務を弱体化するという理由で削除された²⁶⁾。

こうした経緯をふまえてみると、3条は警告義務を含むと解する余地があるろう。一方、*Donoghue* 事件²⁷⁾ 判決で、Atkin 判事は、隣人原則 (neighbour principle) について次のように述べている。

「人はその隣人に損害を与えるであろうと合理的に予見しうるところの作為または不作為をしないよう合理的な注意を払わなければならない。……隣人とは……その行為により影響を受ける者として自分の考慮の中に置くことが合理的であるほど、近接的かつ直接的に自分の行為の影響を受ける者である。」

この原則により、損害発生 of 合理的予見可能性が注意義務を生ぜしめるという一般原則が確立されるとともに、コモンローに警告義務が入れられたと解することができるが、貸主に警告義務を認める判例はほとんどみられない²⁸⁾。

Sarson 事件²⁹⁾ では、借主の家族が同じ建物に住む貸主の孫から、しょう紅熱をうつされた。Court of Appeal は、原告の警告義務の主張を入れず、法的因果関係の疎遠 (remoteness) を理由に訴を却下した。1957年住宅法6条が適用される場合には、住居に適合するように建物を維持する義務が1972年法上も貸主の義務とされるが、本件は、このような制定法上の義務の範囲を越える場合である。しかし、一般に、貸主が同じ建物におり何が起っているか知っ

ているが、警告義務が課されないため貸主に責任がないとするのは公平を失うのではないか。とも角、貸主が欠陥を知りながら警告を与えず損害が生じた場合、貸主に修理義務がなければ1972年法では責任を問えない。一方、*Dutton* 事件³⁰⁾判決は、1972年法1条の注意義務を同法より一足早くコンロー上の義務としたが、そこで問われたのは、検査官の警告義務の不作为であり、本件に適用することは困難である。では、こうした場合、*Donoghue* 事件により得るかが問題となろう。

つぎに、1972年法は、建物 (premises) についての定義を欠く³²⁾が、建物の建っている土地以外の敷地に貸主の責任は及ぶであろうか。

Hopwood 事件³³⁾では、借主が庭の石板を踏みはずし怪我をした事案につき、貸主は欠陥を知っていたが石板は建物の構造およびその附属設備に含まれないとされた。この事案では、1961年住宅法32条も1972年法4条も認められなかった。しかし、貸主が欠陥を知って建物を敷地と共に貸しながら、なぜ責任を負わないのか。*Smith* 事件³⁴⁾では、貸主の知る欠陥による同じような庭での事故について、建物への修理・立入権を認定し貸主に責任を課している。

1972年法4条4項は、貸主が修理義務を負わないが修理のため立入る権利をもつ場合に事実上の支配が継続しているとみて借主を救済するもので、*Smith* 事件では、貸主は修理・立入権をもっていた。しかし、立入権の定めを欠く賃貸借も多く、それらは救済されないことになる。そこで、同じく貸主の知る欠陥による庭での怪我について、*Mint* 事件³⁵⁾では、口頭による週決め賃貸借では修理義務は借主になく、貸主が黙示の修理・立入権を留保すると推定した。4条4項を拡張する本判決は、借主を利するものではあるが、判決にも明らかのように、拡張は修理・立入権の定めのない短期賃貸借に限って認められ、通常の賃貸借や修理・立入権を有しないと定める場合には適用されない。

最後に、1972年法4条の適用をめぐる最近の二つの判例をみる。二つとも公営住宅に関する事件である³⁶⁾。

(1) Ryan 事件³⁷⁾

事案——1975年3月、公営住宅の借主である原告の子供(生後6カ月)がベットから転げ落ち、寝室の壁を巡って施設されていた暖房用パイプに直接ふれ、大火傷を負った。パイプは寝室の二方の壁に床から10インチ、壁から2 $\frac{1}{2}$ インチの位置で張り巡らされており、温度は72°Cないし82°Cあった。

原告は地方当局(貸主)に対し、ネグリジェンスと1972年法4条違反による損害賠償の訴を提起した。

原告は、被告がパイプを囲うことも隔離することもしていない・占有者が危険にさらされることを防止する手段を講じていない・パイプの検査もしていない・これらの点で被告に注意義務違反ある・少なくとも被告は、危険を警告すべきである、と主張した。

被告は、同様の暖房装置は、全国の公営住宅で広く利用されているが、本件のような事故は発生したことがない・子供がベットから転落する一般的危険は予見できるとしても、危険回避のため親の適切な監護を期待できるのであり、したがって合理的予見可能性を欠く、と反論した。

Court of Appeal は、被告の責任が免除されるからではなく、予見可能性がないこと、被告は子供を保護する点で親と同視することはできないこと、を理由に、被告には何らの注意義務違反がないとしている。

この事件は、裁判の過程で十分事実が明らかにされなかったきらいがある。被告は、暖房装置の管理権をもっていた(原告が調整したり、消したりすることはできなかった)が、パイプが賃貸借の目的の一部であったかどうかは明らかでない。被告は検査権をもち、1961年住宅法32条の黙示の義務が適用されるだろうが、明示の修理義務条項があったかどうか不明である。

被告は、注意義務の存在を認めた。理由は明らかでないが、おそらく被告が建物を建築し、暖房装置を取付けたのであろう。

判決は、1972年法上の注意義務とコモローのそれを区別しておらず、Dillon判事は、1957年法と1972年法を混同し「注意義務がコモローから生ずるか、1957年法から生ずるかは問うところでない」と述べている。

パイプが原告に貸与されていたとすれば、被告が修理義務を負っていても占有者ではない。貸与されていなければ、被告は占有者として1957年法が適用されるが、判決に示された事実からは、何らかの責任が1957年法から生ずるかどうか明らかでない。

1972年法4条の責任は、貸主が建物の維持・修理に明示または黙示の義務を負う場合に限られる。明示の義務を負う場合、高温のパイプを維持することが契約違反になるかは構造上の問題であり、本件の場合、契約違反となるか疑問であろう。明示の義務を負わない場合であっても1961年住宅法34条は、温水暖房のための装置を含み、温水を供給するための装置の修理と固有に作動するよう維持する義務を課している。パイプが固有の作動を欠いていたとすれば、この点に被告の義務違反があるが、判決によれば、暖房装置は事故当日も通常の作動をなし、同種の他の住宅で使われていた。

したがって、本件の場合、維持・修理に注意義務違反がなければ、1972年法4条の関連性ある欠陥は存在せず、被告は責任がないことになる。

(2) *Rimmer* 事件³⁸⁾

事案——原告の借りた公営住宅の居間から台所に通じる狭い廊下の仕切りは、薄い壊れやすいガラスパネルであった。原告は入居の際、子供に危険であると苦情を述べたが、パネルは基準に適合しており取替えできないと言われた。しばらくして、原告は、ガラスパネルの傍で躓き、腕をパネルに突っ込み負傷した。

本件住宅は1959年、住宅組合によって建設され、その一つが1974年に原告に貸与されたものである。従来、設計仕様上ガラスの厚さは $\frac{1}{4}$ インチと定められていたが、明確な理由もなく基準が変更され、本件では $\frac{1}{8}$ インチしかなかった。

原告は危険な造作を内蔵した建物の賃貸は貸主の注意義務に反すると
して、ネグリジェンス訴訟を提起した。

High Courtでは、1972年法4条・1961年住宅法を引用して「設計上の欠陥はカバーされないという制定法上の保護の空隙があることは確かである」とそのギャップは認めたものの、設計の欠陥は4条に含まれるとする原告の主張は退けた。しかし、「本件のような事故は起ったことはないが、ガラスが傷害を引き起すことは、実務上の指示がなくとも1959年当時において予見可能であった。1959年には義務違反でなかったとしても、1974年の賃貸時に違反がある」³³⁾とし、パネルを取替えなかった点に義務違反を認め、2,500ポンドの賠償請求を認めた。

Court of Appealでは、設計の欠陥が4条に含まれるかは明らかにされていないが、家具の付かない建物の貸主は、賃貸借契約時の建物の状態に関し借主に何の義務を負うものではないが建物を設計した貸主は、自らの設計・建築技術について、借主のみならず危険を蒙る恐れのあるすべての者に対し安全を確保する義務を負うとした。借主はパネルが危険であると知っていたとする被告の抗弁に対しては、借主は、パネルを取替え、あるいは転居によって危険を回避する自由を有しないから、それによって貸主の義務は免除されないとした。

High Courtの判決は、賃貸時には危険の認識がなくとも、その後それが明らかになった場合に、貸主に「再検討義務」(duty of review)を課し、新しい情報に基づく行為を求め、それがないことを過失とする一般原則を認めるものであろうか。Court of Appealがこの原則を受入れたかは判決自体からは明らかでないが、その方向を示唆しつつ、ネグリジェンスのある建築者＝貸主は免責されないという1972年法の1条原則を拡張したものとみることができよう。

V む す び

1972年法4条は、貸主の考慮に入れられるべきすべての者をカバーするため、保護される者の範囲を拡張し、さらに貸主が単に修理の権利をもつにすぎない場合にも貸主の責任を広げた。しかし、貸主が修理義務を負わず、住宅法も適用されず、欠陥を自ら作出したものでない場合、1972年法によって貸主に責任を課すのは困難である。

1972年法は、貸主の責任をめぐる混乱や論争、非論理的で無意味な区別を調整し排除した功績は大きい。一方、本法は、いわば、コモンローに接ぎ木した制定法上の義務を定めるものであり、その骨組みが示されているにすぎない。上述のように、本法は、いくつもの欠落を有しているのであって、本法によって課される一般的注意義務の全体的発展は、コモンローの手に残されているといえる。したがって、今後、コモンロー上のいくつかの原則、たとえば、*Donoghue* 事件を再検討するとともに、制定法が適用されない場合の貸主のネグリジェンス責任の範囲について判例の分析³⁹⁾を通じて、貸主の責任が明らかにされて行くであろう。さらに、貸主の責任が修理義務の問題にとどまらず、スラム等、人間の居住に適しない不良住宅の賃貸自体が不法行為を構成するかを含めた検討が必要ではなからうか。

注

- 1) J. Martin, *Landlord and Tenant; Recent Developments in Negligence Liability* (Current Legal Problems, 1984) p.86.
- 2) *Robbins v. Jones* (1863) 15 C.B.(n.s.) 221.
- 3) *Cavalier v. Pope* [1906] A.C. 428.
- 4) *Salmond on Torts*, 18th pp55, 56 (1981) P. H. North, *Defective Premises Act 1972*. 36 M. L. R. pp634, 635.
- 5) 契約法上、家具付き住居の貸主は、古くから、建物を居住に適する状態に保つ黙示の義務があるとされ、この義務は制定法によって課された契約上の修理義務によって広げられている。しかし、貸主が欠陥の通知を受けるまでは契約上の義務は発生しないとされ、*O'Brien v. Robinson* [1973] A.C. 912. では、

天井が落ち借主とその妻が負傷した事案につき、貸主には制定法上の義務があるが、貸主が欠陥を知る以前の事故であるとし責任を否定している。隠れた欠陥で、借主が通知なし得ない場合との区別をしていない。

- 6) North, *op. cit.*, p.635.
 - 7) Rayne v. Rogers (1794) 2 H. B 1. 350; Helson v. Liverpool Brewery (1877) 2c.p. D.311.
 - 8) Brew Bros. Ltd v. Snax (Ross) Ltd, [1970] 1 All E.R. 587.
 - 9) ほぼ40年にわたり次の如く拡張されてきた。
 - (1) Wilchick v. Marks and Silverstone [1934] 2 K.B. 56. 口頭による週決めの賃貸借。両当事者とも修理義務を負わないが家賃帳 (rent book) に貸主が修理権を留保する旨の文言があり、実際、貸主が時々修理していた。シャッターの故障による負傷に関し、知られていた欠陥につき貸主は公道の通行人に責を負うが、修理義務を欠くため、借主またはその客に責任なしとする。判決は公道の通行人に対する責任の根拠を修理権により留保された支配可能性と通行人に対する損害の予見可能性に求めている。
 - (2) Wringle v. Cohen [1940] 1 K.B. 229 (C.A.). 特別な修理義務は両当事者とも負っていないが、貸主が常に修理をしており、それが了解されていた。破風が落ち隣家に損害を与えた。貸主は欠陥をしらず、ネグリジェンスは成立しないが、ニューサンス責任ありとされた。
 - (3) Heap v. Ind Coope and All sopp Ltd, [1940] 2 K.B. 476 (C.A.). 一年の短期賃貸借で貸主は屋内の修理義務を負うが、屋外についてはどちらにも義務が課されていない。しかし、貸主は立入権を留保し、屋外を修理し、それが習慣化していた。照明器具の欠陥で通行人が負傷した。貸主は欠陥の知・不知ではなく、留保した修理権の懈怠によりニューサンス責任ありとされた。
 - (4) Mint v. Good [1951] 1 K.B. 517 (C.A.). 塀の倒潰により公道の通行人が負傷。両当事者とも修理義務なく、貸主が修理・立入権を留保していた事実はない。週決め契約であったことから、かかる形態の賃貸借においては貸主が黙示の立入権をもつとし、塀の点検により欠陥は予見可能であったとしてニューサンス責任を認めた。
- ただし、Sleafer v. Lambeth Borough Council [1970] 1 Q.B. 612. は、修理義務がなく修理・立入権をもつにすぎない貸主の借主に対する責任を否定した。契約責任を問うことに反対し (立入権・修理義務を探索する必要なしとする)、借主の損害も含み不法行為法上の予見可能性の問題とすれば足りるとする。
- 10) Salmond, *op. cit.*, pp55. 56.
 - 11) コモンローの invitees および licensees である (1957年1条2項)。占有者の注意義務の内容は来訪者のカテゴリーによって異なることはない。立入りを

- 許されない場所に侵入した場合、占有者に注意義務はない。
- 12) Law. Com. No.40. para.65 (1970).
 - 13) Salmond, op. cit., pp. 271-274, 281.
 - 14) Law. Com. No.1. First Programme of the Law. Com. Item VII. p.9 (1965).
 - 15) Law. Com. No.40. (1970).
 - 16) Law. Com. No.40. pp.28-53. 4条については pp.44-51.
 - 17) North, op. cit., p.636. 飯塚和之「1972年欠陥建物法」ジュリスト No 597, 65頁は、1条の建築業者等の責任を住宅の製造物責任立法の一例として紹介している。1972年法は議員提出立法として成立している。重要な消費者立法の一つでありながら、貴族院で1条に関しやや実質的な議論がみられただけで、議会の討議は簡単なものであった。cf. 830 H.C. Deb (5th ser.) 1820 (1972); 330 H.L. Deb. (5th ser.) 1360 (1972); 331 H.L. Deb (5th ser.) 128 (1972). 立法の容易さ・迅速さについて, North, op. cit., p.628.
 - 18) Salmond, op. cit., p.282. North, op. cit., pp.636-638.
 - 19) tenancyの定義について1972年法6条1項参照。
 - 20) D. Hoath, Council Housing. pp.77. 78 (1978).
 - 21) Hoath., op. cit., pp.73-77.
 - 22) Law Com. No.67, p.5 (1975) は模範的修理約款とは、貸主・借主の権利・義務を効果的に定めるものであるとしているが、このことは、修理義務の合意が適切になされていないことを示すものである。イングランドの365住宅当局中、318当局についての調査のうち、修理義務を定めていたのは13%にすぎなかったという報告がある。the National Consumer Council's paper on Tenancy Agreement, p.15 (1976); Hoath, op. cit., pp. 67-70.
 - 23) North, op. cit., p.637; Martin, op.cit., pp.102-105.
 - 24) Martin, op. cit., pp.96-99.
 - 25) Law. Com. No.40. pp.36-43.
 - 26) Martin, op. cit., p.96.
 - 27) Donoghue v. Stevenson [1932] A.C. 562.
 - 28) ニュージールランド控訴院は, Bowen v. Paramount Builders [1977] 1N. 2L.R. 394, 415. において「危険を知りながら隠れた欠陥の存在を買主に警告しない売主の不法行為責任を裁判所が認めることができる時が今や到来した」と述べ、警告義務を認めるべきしをうかがわせている。これは、アメリカの Restatement, Tort. 2nd の流れを継ぐものである。
 - 29) Sarson v. Roberts [1895] 2 Q.B.395. Brew 事件では、貸主に警告義務を認めているが、事案は、ニューサンス訴訟において第三者に対する貸主・借主の責任が問われたものである。

- 30) *Dutton v. Bognor Regis Urban District Council* [1972] 1 Q.B. 373.
1959年新築の家屋を建設業者から買った買主が、数カ月後、原告にそれを売り、原告は、1961年1月、転居したが、1・2カ月後、建物の壁・天井に亀裂が生じ、ドア・窓が閉まらなくなるという事態が発生した。原因は内壁の陥没によるもので、基礎工事（敷地は、かつて、ごみ捨て場であった）に問題があった。建設業者および検査官に責任ありとされた。基礎工事を承認した点に検査官の過失があるとされた。
- 31) *Martin*, op. cit., pp.106-108; 本判決について *F.V.Heuston* (20M.L.R. 1, 1957) と *J.C.Smith* (46 M.L.R.147, 1983) の見解の対立がある。
- 32) *Salmond*, op. cit., pp.240. 241. 1957年法は、船舶・車輛・飛行機を含む固定又は可動の構造物(fixed or moverble structure)と定義している(1条3項)。1961年住宅法も維持・修理義務の対象を住居の構造およびその附属設備としている(32条1項)。
- 33) *Hopwood v. Cannock Chase Direct Council* [1975] 1 W.L.R. 373.
- 34) *Smith v. Bradford Metropritan Council* [1982] 44 & C.R.171.
ニューサンス責任と修理・立入権の発達について 注9) 参照。
- 35) *Mint v. Good* [1951] 1 K.B. 517; 注9) (4)参照。
- 36) *Hoath*, op. cit., pp.67-83.
- 37) *Ryan v. London Borough of Camden*, 13 Fam. Law. pp. 81. 82.;
Martin, op. cit., pp.99-101.
- 38) *Rimmer v. Liverpool City Council* [1984] 1All E.R.930.
- 39) 資料. 英米判例研究(3)「欠陥住宅に対する法的責任」比較法学 15-1 参照。
(筆者 岩手大学人文社会科学部教授)