



# 賃借人が火事をおこした場合、連帯保証人は責任を負うか？

弁護士 東 麗子

Aさんの娘はこの春、就職して、一人暮らしを始めることになりました。初めての一人暮らしである上、特に最近火事のニュースが多く、おっちょこちょいの娘が火の不始末をおこさないか、心配でたまりません。もし、Aさんの娘さんが、火事をおこしてしまったら、Aさんの娘さんはどのような責任を負うのでしょうか。その場合、アパートを借りるときに娘さんの連帯保証人になっているAさんも責任を負うのでしょうか。また、他の住人の火の不始末で、娘さんの部屋が延焼してしまった場合はどうでしょうか。

## ◆——解説

まず、Aさんの娘さんが火の不始末のために火事をおこし、借りていた部屋が全焼してしまった場合、娘さんはどのような責任を負うのでしょうか。故意・過失によって、他人に損害を与えた場合には、不法行為責任としてその他人が被った損害を賠償しなければならないのが原則です（民法709条）。しかし、失火に関しては、日本は歴史的に木造建築物が多く、一度出火してしまうと被害が甚大になり、失火者が責任を負いきれないことから、「失火ノ責任ニ関スル法律」によって、失火者に重大な過失がなければ、失火によって生じた損害について責任を負わなくてもよいと定められています。この法律が制定された明治時代と今とは事情が異なりますが、現在も効力を有します。したがって、Aさんの娘さんが火事をおこしたことに重大な過失がなければ、たとえそのために、隣の部屋まで焼けてしまったとしても、その損害を賠償しなくてもよいこととなります。

このように第三者に対しては出火の責任を負わなくてもよいのですが、アパートの大家さんとの関係では、娘さんは責任を負うこととなります。賃貸借契約において、賃借人は、賃貸借契約終了時に、借りたアパートを借りたときの状態に戻して大家さんに返す義務（原状回復義務）を負

っています。火事で部屋の中が全て燃えてしまっているような場合は、元通りにできないので、大家さんに対して債務不履行に基づく損害を賠償しなくてはなりません。そして、Aさんも娘さんの連帯保証人となっているということですから、Aさんも大家さんに対して、娘さんと連帯して債務不履行に基づく損害賠償責任を負うこととなります。

一方で、他の住人の火の不始末によって、娘さんの部屋が全焼してしまった場合も、同じように、失火元の住人に重大な過失がない限り、焼けてしまった責任を負わせることはできません。また、この場合に、部屋を元通りにすることができないのは、娘さんの責任ではないので、娘さんは大家さんに対して債務不履行責任を負うことはありませんが、このように部屋が全焼してしまって、今後使用することが不可能な状態になっている場合、賃貸借契約は終了します。

ちなみに、もし、隣人の失火によって娘さんの部屋が被害にあっても、修繕すれば利用できるような状態にとどまった場合には、賃貸借契約は終了しません。賃借人には、貸している部屋を目的に従って使用することができるようにする義務を負っていますから、この義務に基づいて、賃借人に修繕してもらうことができます。

失火の責任は、重大な過失の場合だけに限定されているとはいえ、火事は往々にして取り返しのつかない結果を招きます。普段から火の元には注意しておきたいですね。

執筆者プロフィール

東 麗子（ひがし れいこ）

弁護士（第二東京弁護士会） 東京都立大学法学部卒業  
悪徳商法など消費者問題を中心として、幅広く一般民事事件および刑事事件を取り扱う。

趣味は、読書、旅行。