

【判例研究】

建物の空き家化と危険増加による 火災保険契約の解除

来住野 究

山口地裁令和3年7月15日判決
令和2年(ワ)第52号保険金請求事件
金判1633号46頁

〔事 実〕

Aは、平成21年頃から、副業として、資産運用の目的で、不動産競売サイトを通じて居住者のいる競売物件を廉価で落札し、当該居住者に引き続き居住させ、賃料収入を得ていた。X(原告)は、平成27年5月7日、Aの妻を代表取締役として設立された株式会社であるが、Xの運営はAが行っている。Xは、Aが競落した不動産11件の譲渡を受け、当該不動産の賃貸人として賃料収入を得ている。

茨城県神栖市に所在する本件建物は、Bが昭和54年に新築した鉄骨・木造スレート・垂鉛メッキ銅板葺2階建(床面積:1階602.96平方メートル、2階185.92平方メートル)の建物であり、1階を同人が代表取締役を務める株式会社Cの水産工場として、2階をB及びその家族やCの従業員の居宅として使用されていた。

本件建物は、Cの借入債務の担保に供されていたところ、平成22年頃にCが経営破綻したため、同年7月、担保不動産競売開始決定がされ、平成24年

建物の空き家化と危険増加による火災保険契約の解除

7月26日、Aにより、約54万円で落札された。

Aは、本件建物の競落後、Bに対し、月額5万円で本件建物を賃貸し、B一家は、その1階がCの廃業当時の状態のまま、その2階に居住していたが、Bは平成25年には家賃を滞納するようになり、同年3月にはB一家全員が本件建物を退去した。

本件建物は、B一家が平成25年3月に本件建物を退去した当時から、入口の鍵が腐敗して施錠機能を喪失しており、その後、無施錠のまま空き家となっていた。

Aは、平成27年8月31日、Xに対し、本件建物を売却した。

本件建物は、平成29年3月26日午前11時頃、何者かの放火により火災（本件火災）が発生し、全焼した。

A及びX代表者は、本件建物を競落する際に本件建物を現認しておらず、競落後も本件火災発生まで、本件建物を訪れたことはなかった。

Aは、平成24年8月8日、損害保険会社であるY（被告）との間で、本件建物につき、保険期間を平成24年8月15日午後4時から平成29年8月15日午後4時までとし、本件建物の用法を専用住宅とする家庭総合保険契約（本件保険契約）を締結した。

Aは、平成28年1月8日、Yに対し、本件建物の所有者をXに変更した旨通知し、Yは、同年2月13日、本件保険契約の契約者及び被保険者をXに変更した。Xは、平成29年3月29日、Yに対し、本件建物の火災による焼失を通知した。

Yは、平成29年12月14日頃、Xに対し、本件建物が平成25年4月以降空き家になったことを理由として、本件保険契約の普通保険約款（本件約款）第4章第8条の規定により本件保険契約を解除する旨の意思表示をし、本件約款第4章第9条の規定により、保険金の支払に応じない旨を通知した。

本件約款第4章第8条・第9条は次の通りである。

建物の空き家化と危険増加による火災保険契約の解除

第8条 [ご契約後に通知いただく事項—通知義務その1]

(1) 保険契約締結の後、次の①から③のいずれかに該当する事実が発生した場合には、ご契約者または被保険者は、遅滞なく、その旨を当会社に通知しなければなりません。ただし、その事実がなくなった場合には、当会社への通知は必要ありません。

① 保険の対象である建物または保険の対象を収容する建物の構造または用途を変更したこと。

② (省略)

③ (省略)

(2) 本条(1)の事実の発生によって危険増加が発生した場合において、ご契約者または被保険者が、故意または重大な過失によって遅滞なく本条(1)の規定による通知をしなかったときは、当会社は、ご契約者に対する書面による通知をもって、この保険契約を解除することができます。

(3) (省略)

(4) 本条(2)の規定にかかわらず、本条(1)の事実の発生によって危険増加が発生し、この保険契約の引受範囲(注)を超えることとなった場合には、当会社は、ご契約者に対する書面による通知をもって、この保険契約を解除することができます。

(注) 保険料を増額することにより保険契約を継続することができる範囲として保険契約締結の際に当会社が交付する書面等において定めたものをいいます。

(5) (省略)

第9条 [当会社に通知しただけなかった場合の保険金のお支払い]

(1) (省略)

(2) (省略)

(3) 第8条(4)の規定による解除が損害または費用の発生した後になされた

建物の空き家化と危険増加による火災保険契約の解除

場合であっても、第19条の規定にかかわらず、第8条(1)の事実が発生した時から第8条(4)の規定による解除がなされた時まで発生した事故による損害または費用に対しては、当社は、保険金をお支払いしません。この場合において、既に保険金をお支払いしていたときは、当社は、その返還を請求することができます。

そこで、Xは、Yに対し、本件保険契約による保険金請求権に基づき、約定保険金8800万円及び遅延損害金の支払を求めて訴えを提起した。

〔判 旨〕 請求棄却

「本件約款第4章第8条1項、4項によれば、解除の要件である本件保険契約の引受範囲を超える保険対象建物の構造又は用途の変更は、Yが本件保険契約締結の際に交付する書面等において定めたものをいうところ、Yが、本件保険契約締結の際に、Aに交付した重要事項説明書及び冊子には、本件保険契約の引受範囲を超える場合として、『建物の使用目的を変更し、居住用ではなくなった場合』と定められている……。」

「そこで、本件建物が、『建物の使用目的を変更し、居住用ではなくなった場合』に当たるかを検討するに、……Yにおける家庭総合保険は、保険事故を火災に加えて、落雷、破裂、爆発、風災、雹災、雪災、建物外部からの物体の落下等、給排水設備の事故等による水ぬれ、盗難、盗難による損傷・汚損などを含むものとし、専用住宅、共同住宅及び店舗や事務所などを併設した併用住宅の用法で使用されている建物や家財を保険の対象とするものであることが認められ、人が住宅として使用する建物が保険の対象となっている。

……平成24年8月当時、本件建物の1階は水産工場の廃業状態のままであったが、2階にB一家が居住していたため、本件建物の用法を専用住宅として、AとYは本件保険契約を締結したが、B一家は平成25年3月には本件建物を

建物の空き家化と危険増加による火災保険契約の解除

退去し、その後、本件火災が発生した平成29年3月26日までの約4年間、本件建物は施錠機能を有しない状態のまま空き家となったところ、……B一家が本件建物から退去して以降、Aの父親であるDが、本件火災発生までの間、時折、本件建物を訪れたことはあったものの、本件建物及びその内部は放置されたままであり、本件火災発生当時、本件建物内部は、電気配線が切断されて盗まれ、犬の糞や成人向け雑誌が散乱し、ブラウン管テレビが10台近く不法投棄された状態であったことが認められる。

Yの家庭総合保険の内容と本件建物の状況を踏まえると、Yの家庭総合保険を締結した一般的な保険契約者は、本件火災発生当時の本件建物を専用住宅、共同住宅又は併用住宅といった人が住宅として使用する建物と理解するとは考え難く、本件建物の使用目的は変更され、居住用ではなくなったと理解するのが普通であろうといえる。

したがって、本件火災発生までの間に、本件建物は『建物の使用目的を変更し、居住用ではなくなった』ということができるので、Yは、Xに対し、本件約款第4章第8条4項に基づき、本件保険契約を解除することができる。」

〔研究〕

判旨に賛成する。

1 空き家の火災については、電力会社の係員から漏電の可能性を指摘されながら漏電による火災を防止する措置を講じなかった点に保険契約者の重過失があるととして保険者の免責を認めた事例（津地伊勢支判平成元年12月27日判タ731号224頁）、侵入者による放火は施錠されないまま長期間放置していたという保険契約者の重過失によるものであるとして保険者の免責を認めた事例（福島地会津若松支判平成8年3月26日判タ918号241頁）がある。これに対して、本件は、賃借人が退去した後空き家となっていた建物が火災に遭った場合につき、建物

建物の空き家化と危険増加による火災保険契約の解除

の用途変更による危険増加を理由とする火災保険契約の解除が認められるかが争われた事例である。

火災保険は建物の用途によって「住宅物件」と「一般物件」に分けられる。店舗・事務所など住宅以外の目的で使用する建物を対象とする一般物件は、住宅物件よりも保険料は高くなるが、空き家は一般物件として扱われている。

空き家は、居住者による火気の使用がない以上、火災の危険は低いように思われるが、放火の危険性が高まるほか、侵入者による火の不始末などによる失火の可能性も指摘される⁽¹⁾。居住者がいれば、火災防止の動機づけが働き、そのための適切な管理が期待できるのに対して、空き家ではそれがなく、むしろ放置されて荒廃の一途をたどる場合も少なくない。空き家の処分に困った所有者が安易な換金手段として放火するというモラルリスクもあるし、放火により保険金を取得することを目的として空き家を取得することさえありうる⁽²⁾。したがって、空き家については、居住用建物と同様の危険負担は適当ではない。本件保険契約のように住宅総合保険では風災・雪災など火災以外にも保険事故としているのが通常であるが、空き家は老朽化により台風・大雪などによって倒壊しやすい。そのため、空き家の火災保険は危険率の高い一般物件として引き受けられているのである。廃屋化しているように管理状態が著しく悪い場合には、火災保険に加入できないこともある。これに対して、季節的に居住する別荘、一時的な転居などのために空き家となっている場合のように、家財が常時備え付けられているなど住居としての機能が維持されていれば、住宅物件として火災保険に加入することができる。

かかる保険実務に鑑みれば、廢墟同然の本件建物はもはや居住用とはいえず、引受範囲を超えるものとして、保険保護を否定することは自然である。問題は、保険契約解除の根拠である。保険法 29 条 1 項は、危険増加による損害保険契約の解除を保険契約者側の通知義務違反の効果として定めているが、本件約款第 4 章第 8 条 4 項は、通知義務違反の有無を問わず、危険の増加により保険契

建物の空き家化と危険増加による火災保険契約の解除

約の引受範囲を超えることをもって直ちに保険契約の解除を認めているため⁽³⁾、その当否について検討を要する。

2 損害保険契約の当事者間の法律関係の変動をもたらす危険の増加とは、告知事項についての危険が高くなり、損害保険契約で定められている保険料が、増加した危険を計算の基礎として算出される保険料に不足する状態になることをいう（保険29条1項）。保険料に影響するほどの危険の増加は、給付反対給付均等の原則を損なうからである。例えば、火災保険において住宅用建物を飲食店に転用した場合や自動車保険において自動車の用途を自家用から営業用に変更した場合（山形地酒田支判昭和62年5月28日判時1252号95頁）などがこれにあたる。

危険の増加には、保険料を増額すれば足りる場合ともはや危険が引受範囲外となり保険契約を継続できない場合とがある。

保険料を増額すれば保険契約を継続できる場合には、原則として保険者は契約を解除することはできず、一定の要件の下でのみ解除が認められるにすぎない。すなわち、告知事項についてその内容に変更が生じたときは保険契約者または被保険者が保険者に遅滞なくその旨の通知をすべき旨が約款で定められており、保険契約者または被保険者が故意または重過失によりその通知を怠ったときである（保険29条1項）。保険者は保険契約者等から通知してもらわなければ危険増加を知ることが実際上不可能であるから、約款により保険契約者等に危険増加に関する通知義務を課した上で、告知義務違反（保険28条1項）と同様、故意・重過失による通知義務違反に対する制裁として契約の解除を認めているのである。

これに対して、危険が保険者の引受範囲を超えるほど増加した場合については、保険法は直接規定していない。その理由としては、①このような場合にまで保険契約の解除を制限して契約の存続を強制することは、保険者に過度の責任を強いることになること、②保険契約者等としても、こうした危険増加が生

建物の空き家化と危険増加による火災保険契約の解除

じた場合にまで保険契約の利益を享受すべき立場にないことが挙げられる⁽⁴⁾。その結果、危険増加の効果は約款に委ねられ、通知義務違反の有無にかかわらず解除することができる⁽⁵⁾。ただし、引受範囲外か否かの判断基準は、保険契約締結時に保険者から保険契約者に明確に提示されなければならない⁽⁶⁾。

本件でも、建物の構造・用途の変更により危険が増加して引受範囲を超えることになった場合には保険者は保険契約を解除できることが約款上定められており、Aに交付した重要事項説明書及び冊子には引受範囲を超える場合が定められているため、解除の要件をみたしていると思われる。廃墟同然の本件建物がかもはや居住用とはいえないことは、保険契約者側の想定を超えるものではない。

保険法29条1項に基づき保険者が契約を解除した場合、解除は将来に向かつてのみその効力を生ずるのが原則であるが（保険31条1項）、危険増加が生じた時から解除した時まで発生した保険事故による損害については、保険者は免責される（同2項2号）。ただし、危険増加後解除前に生じた損害でも、危険増加をもたらした事由に基づかない場合には保険者の免責が否定される余地があるが（因果関係不存在の特則）、建物の空き家化と放火の危険性の増大は密接に関係するため、本件の場合には保険者の免責は認められる。

3 以上に検討したように、本判決の結論は妥当であると思われるが、一般論としては、建物の空き家化による火災保険契約の解除の運用には疑問が残る。保険法制定前の商法下において、建物が空き家になった事実は約款上保険証券の承認裏書請求の対象となる「建物の用途の変更」にあたる⁽⁷⁾とした判例もあるが（福岡地判昭和63年1月28日判時1309号139頁）、建物の空き家化は、「建物の構造・用途の変更」「建物の使用目的の変更」という文言にはそぐわないからである。

かかる文言は住宅を店舗・事務所等に変更することを想定しており、そこでは使用目的（用途）変更に関する保険契約者側の認識は明確であり、通知義務

を要求しても何ら問題はない。しかし、空き家化は、一般には建物の用途変更とは認識されないであろう⁽⁷⁾。また、他人に賃貸する意思はあるが長期間にわたって借り手が見つからない場合⁽⁸⁾や、親が一人暮らししていた遠隔地の実家を相続したが処分方法未定のまま放置している場合など、いつから空き家化しているといえるのか評価が難しい場合も少なくないであろう。したがって、空き家化したことについて保険契約者側に通知義務を課するのは酷であり、引受範囲を画する居住用でなくなったか否かの判断基準も曖昧である。まして、住宅物件と一般物件とが保険商品として区別されている以上、空き家化した場合には、一般物件として保険料を増額して保険契約を継続できるというわけではなく、直ちに解除原因となるおそれがある⁽⁹⁾。また、引受範囲外か否かの判断基準が保険契約者に明示されていなければ、危険増加はすべて引受範囲内の危険増加と扱われると解した上で⁽¹⁰⁾、空き家が「居住用でない」ことに該当するかは明確にされていないから、通知義務違反の効果として契約解除を認めるとしても、空き家化したことについて保険契約者からの通知は概して期待できないため、結局は保険者の解除が可能となってしまう。法制審議会保険法部会においては、家計保険の分野では引受範囲外の危険増加という事態の発生は通常は想定しがたいと考えられていたが⁽¹¹⁾、空き家化は想定されていなかったようである。このように考えていくと、本判決の射程は空き家一般に及ぶと解すべきではなく、引受範囲外の危険増加として保険契約の解除が認められるのは、廃屋と評価できるほど空き家が著しく荒廃し、客観的に居住には適さない場合に限るべきである。他方において、一般物件として付保されるべき空き家までもが住宅物件用の保険契約の引受範囲にとどまるのも、保険制度の運用上問題が残る。空き家問題が深刻な社会問題化し、特に相続した実家の空き家化はしばしば起こりうることに鑑みれば、空き家をめぐる保険法上の法律関係のあり方は再検討を要する⁽¹²⁾。

4 なお、空き家の火災については、前述した従来判例のように、保険契約

建物の空き家化と危険増加による火災保険契約の解除

者側の重過失による事故招致を理由として保険者の免責を認める余地はある（保険17条1項）。重過失の意義については学説上争いがあるが、判例は、民事法上の一般的な意義として、「通常人に要求される程度の相当な注意をしないで、わずかの注意さえすれば、たやすく違法有害な結果を予見することができた場合であるのに、漫然これを見すごしたような、ほとんど故意に近い著しい注意欠如の状態」をいうと解している（大判大正2年12月20日民録19輯1036頁、最判昭和32年7月9日民集11巻7号1203号、最判昭和51年3月19日民集30巻2号128頁）。前掲津地伊勢支判平成元年12月27日は、保険契約者は、「本件火災の4か月以前から本件建物内での漏電を疑い、再三にわたって中部電力大台営業所の配電課の職員らに調査を依頼して調査を受け、右職員らから漏電の可能性を指摘され回線の修理と不在時にブレーカーを切って電流の流れを止めるようにとの指導を受けながら、漫然とこれを聞くだけで回線の修理をせず関係のないブレーカーのスイッチのみを切っただけで、漏電による火災の発生を未然に防止する手立てを何ら尽くしていなかった」と認定しており、漏電の放置が火災の直接の原因となっている以上、そこに重過失があったと評価されても仕方のないところであった⁽⁴³⁾。一方、放火の場合については、前掲福島地会津若松支判平成8年3月26日は、無施錠で放置したことをもって重過失があったと評価したが、放火は第三者の犯罪行為がなければ起こりえない以上、空き家の無施錠・可燃物の放置などの事情があったからといって、これが放火を誘発したなどと評価するのは行き過ぎである。この点につき、東京地判平成18年2月8日判例秘書L06131167は、無施錠の空き家の放火について、火災当時、付近において放火が相次いでいたとか、第三者が何度か立ち入っていたとか、放火される具体的な危険性があったとまでは認められないとして、保険契約者の重過失を否定した⁽⁴⁴⁾。そうだとすれば、空き家の放火について保険者の免責を認めるためには、危険増加による契約解除に求めるほかならう。

注

- (1) 旭合同法律事務所編『空き家・空き地をめぐる法律実務』（2016年・新日本法規）17頁。
- (2) 空き家の火災が被保険者またはそれと同視しうる者による放火（故意の事故招致）と認定された判例もある（岡山地判平成24年12月19日自保ジャーナル1912号179頁，東京地判平成27年9月2日判タ1433号218頁，東京高判平成30年9月13日自保ジャーナル2045号153頁，大阪地判令和2年3月10日自保ジャーナル2091号173頁など）。
- (3) 山下典孝「本件判批」金融・商事判例1641号（2022年）4頁は，引受範囲外の危険増加について通知義務違反による保険者免責が認められたと評価するが，本件約款の文言と判旨からは，そのように評価することはできない。
- (4) 萩本修編『一問一答保険法』（2009年・商事法務）90頁。
- (5) 法制審議会保険法部会第23回会議議事録2頁。これに対して，危険増加の場合には通知義務違反に基づく契約の解除以外に保険者の解除権は認められないとの解釈の可能性を示唆するものとして，落合誠一編『保険法コンメンタール〔第2版〕』（2014年・損害保険事業総合研究所）106頁〔出口正義執筆〕。山下友信『保険法（下）』（2022年・有斐閣）446頁は，立法論として，危険が引受範囲外に至る場合であっても，通知義務が履行されれば保険者による解除の時までは保険者は免責とはならないという規律が望ましいとする。
- (6) 萩本修ほか「保険法の解説（3）」NBL886号（2008年）44頁，萩本編・前掲注（4）91頁，洲崎博史「保険契約の解除に関する一考察」法学論叢164巻1～6号（2009年）225頁，上松公孝「『危険の増加・減少』の主要改正点と論点について」損害保険研究71巻3号（2009年）152～153頁。「保険会社向けの総合的な監督指針」Ⅱ—4—2—2（2）②イ（ウ）は，「危険増加によって保険料を増額しても保険契約が継続できない（保険期間の途中で終了する）場合がある旨の約款の定めがあるときは，それがどのような場合であるか，記載すること。」と定めている。
- (7) 大杉謙一「判批」ジュリスト985号（1991年）129頁は，空き家に至る経緯には様々なものが考えられ，そのすべてが用途の変更にあたると思えるのは妥当ではないとした上で，契約者本人が居住していた家屋を空き家にすることが用途の変更にあたる判断することは，一般消費者である保険契約者にとってもさほどの困難ではなからうとする。
- (8) 入居者を募集している賃貸住宅であれば，住宅物件として付保されうる。
- (9) 萩本編・前掲注（4）91～92頁は，保険者が商品を細分化しさえすれば，「増加前と増加後とは，保険契約者が入ることのできる商品が異なってくる」という理由によって「保険契約を継続することができる」という要件を充たさないこととなり，結果として引受範囲内の危険増加の範囲を狭めることができるわけではな

建物の空き家化と危険増加による火災保険契約の解除

いと説明する。

- (10) 萩本編・前掲注(4)91頁, 洲崎・前掲注(6)225頁。
- (11) 萩本編・前掲注(4)91頁, 法制審議会保険法部会第16回会議議事録9~10頁。
- (12) 山下・前掲注(3)8頁も, 空き家に関する通知義務の内容を約款や重要事項説明書においてよりわかりやすくするための実務上の創意工夫の必要性を指摘する。
- (13) 岡田豊基「判批」『損害保険判例百選〔第2版〕』(1996年・有斐閣)57頁も判旨に賛成する。
- (14) 福島地会津若松支判平成8年3月26日では, 東京地判平成18年2月8日が指摘するような放火の具体的な危険性を窺わせる事情はなかったが, 放火犯が裏口または玄関の鍵を開けて侵入した可能性も指摘した上で, その場合でも鍵の管理につき保険契約者に重過失があったと評価している。