



# 借上社宅に関する 会社の損害賠償責任



**渡辺 健寿** (わたなべ けんじゅ)

渡辺健寿法律事務所  
弁護士

## 質 問

当社は、希望する社員には当社が賃借しているアパートに近隣の相場より低額の賃料で住まわせています。その借上社宅に入居している社員Aがタバコの吸いからの不始末で居室を焼損させてしまいました。当社は貸主Bから焼損の損害賠償請求を受けていますが、Aの過失により発生した損害について当社は賠償しなければならないのでしょうか。

### 1 借上社宅の法的性質

会社がアパートなどを賃借し、これを社員に貸し出す制度を一般的に借上社宅と呼び、社員寮を設けたり住宅手当を支給したりする場合に比べコストが低くなるなどのメリットがあることから、借上社宅の制度を利用する企業は少なくありません。

福利厚生として住宅手当を支給する代わりに入居する社員に対し貸室の使用料を無償にしたり、一般の相場よりも低額の使用料にしたりすることも多く、このような場合には会社と社員との関係は純粋な賃貸借関係と同視することはできず、社員の身分に基づく特殊な関係（社宅使用契約関係）にあると考えられます。借上社宅の賃料につき社員が相応の負担をしている場合には、社宅としての特殊性が希薄であり、会社と社員との間は

貸室の転貸借関係と見ることができます。

両者の違いは社員が借地借家法により保護されるか否かといった点に影響する事情であると考えられますが、貸主と借主である会社との関係については、以下に述べるように影響はほぼないものと考えられます。

### 2 借主である会社の貸主に対する責任

会社と社員の関係が社宅使用契約関係と見られる場合、会社は借主として当然に貸主に対し賃貸借契約から生じる賃料支払義務、貸室使用上の善管注意義務、契約終了時の明渡義務、退去時の原状回復義務など一切の債務につき責任を負うと考えられます。

会社と社員の関係が転貸借契約関係と見られる場合であっても、転貸借が成立したことをもって

貸主と借主の間の賃貸借契約の内容には何ら変更は生じないので、借主である会社は直接に貸室を使用していなくとも貸主に対し賃貸借契約から生じる一切の債務につき責任を負うと考えられます。

### 3 転借人の過失と借主の損害賠償責任

転借人の過失によって賃借家屋を焼失した場合の借主の責任につき、転借人を借主の履行補助者類似の者として、転借人の故意過失を借主の故意過失と同視するという理論構成により、転借人の失火により目的物が滅失した場合であっても、借主は貸主に対し損害賠償の責任を免れることはできないとした裁判例があります（大審院昭和4年6月19日判決）。

もっとも、受寄者が第三者をして受寄物を保管させた場合の受寄者の責任については、民法658条2項による同105条の準用により受寄者は第三者の選任監督につき過失の責任を負うに過ぎないところ、受寄者が寄託者の承諾を得て受寄物を第三者に保管させる場合と、借主が貸主の承諾を得て賃借物を第三者に転貸する場合との間に性質上何ら差異はないことに着目すれば、転借人に対する選任監督につき過失のない会社は損害賠償責任を負わないと考えることもできます。

下級審の事案ですが、会社が社員を居住させる目的で家屋所有者から建物の一部を借り受け、社員数名に居住させていたところ、借り受けた部分が焼失したため、貸主から入居社員らに対しては不法行為、借主である会社に対しては善管注意義務違反の債務不履行があるとして損害賠償請求をしたという事案において、裁判所は家屋の借主が自らその家屋に居住せず、さらにこれを賃貸ないし使用貸により第三者をして居住させ、しかもそのことにつき貸主の承諾を得ている場合に、その賃借物が右第三者（借主のいわば履行代用者）の責に帰すべき事由により焼失した場合には、借主としては右第三者の選任監督につき過失がある場

合にのみ貸主に対し右賃借物の焼失による損害賠償の義務を負担するものと解すべきであるとして、借主の責任を否定した裁判例があります（東京地裁昭和40年9月25日判決）。

なお、以上は借主が貸室を第三者に使わせることにつき貸主の承諾がある場合の事案であり、承諾のない場合には、第三者の行為につき無断転貸という借主自らの義務違反が招いた結果として借主は当然に責任を負うと解するが自然であると考えられます。同様の観点から借主が賃貸借契約上の義務に違反して土地を無断転貸したところ転借人が賃借土地上に産業廃棄物を不法に廃棄したという事案において、裁判所は原状回復義務として借主は産業廃棄物を撤去すべき義務を免れることはできないとした裁判例があります（最高裁平成17年3月10日判決）。

### 4 本件の場合

当社がAに本件貸室を使用させることにつきBの承諾を得ていなかった場合、当社はAの過失により発生した本件火災によりBが被った損害につき損害賠償の責任を免れることはできないと考えられます。

当社がAの居住につきBの承諾を得ていたとしても、当社がAを本件貸室に入居させるにつきAの居住状況につき何ら関知していなかったなど選任監督上の過失が認められる場合にはやはり損害賠償の責任を免れることはできないと考えられますが、当社が選任監督上の注意義務を尽くしていたといえる場合には損害賠償責任を免れる余地があると考えられます。

借上社宅を社員に利用させる場合は、入居させる社員につき事前に貸主から承諾をとり、入居する社員には連帯保証人を立てさせるなどして、最終的には当社が損害賠償を負担することがないよう配慮しておくのがよいでしょう。