

3. 地震と賃貸借に関するQ & A

1 災害時の法律関係

地震の時に適用される法律は？

Q 1 地震や津波で家が損害したり自動車が流されたときに適用される法律はありますか。

【回答】

災害が発生した場合に直接適用される法律としては、

- ①被災者生活再建支援法
- ②被災市街地復興特別措置法
- ③特定非常災害の被害者の権利利益の保全を図るための特別措置に関する法律
- ④激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律
- ⑤災害対策基本法
- ⑥災害救助法
- ⑦罹災都市借地借家臨時処理法

があります。その他、個々の法令の中には災害発生時に関する条項を定めたものがあります。

また、法律ではありませんが、内閣府からの通達である、

- ⑧災害に係る住家の被害認定基準運用指針

があります。

①被災者生活再建支援法

①被災者生活再建支援法は、自然災害によりその生活基盤に著しい被害を受けた者に対し、都道府県が相互扶助の観点から拠出した基金を活用して被災者生活再建支援金を支給するための措置を定めることにより、その生活の再建を支援し、もって住民の生活の安定と被災地の速やかな復興に資することを目的としており、中越地震を期に改正がなされ、最大で300万円の支援金の給付が認められており、賃貸住宅にも適用されます。

②被災市街地復興特別措置法

②被災市街地復興特別措置法は、大規模な火災、震災その他の災害を受けた市街地についてその緊急かつ健全な復興を図るため、被災市街地復興推進地域及び被災市街地復興推進地域内における市街地の計画的な整備改善並びに市街地の復興に必要な住宅の供給について必要な事項を定める等特別の措置を講ずることにより、迅速に良好

な市街地の形成と都市機能の更新を図り、もって公共の福祉の増進に寄与することを目的とする法律です。

③特定非常災害の被害者の権利利益の保全を図るための特別措置に関する法律

③特定非常災害の被害者の権利利益の保全を図るための特別措置に関する法律とは、特定非常災害の被害者の権利利益の保全等を図るため、特定非常災害が発生した場合における行政上の権利利益に係る満了日の延長、履行されなかった義務に係る免責、法人の破産手続開始の決定の特例、民事調停法（昭和二十六年法律第二百二十二号）による調停の申立ての手数料の特例並びに建築基準法（昭和二十五年法律第二百一号）及び景観法（平成十六年法律第百十号）による応急仮設住宅の存続期間の特例について定めた法律であり、いわゆるモラトリアム法といわれるものです。

④激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律

④激甚災害に対処するための特別の財政援助等に関する法律とは、災害対策基本法（昭和三十六年法律第二百二十三号）に規定する著しく激甚である災害が発生した場合における国の地方公共団体に対する特別の財政援助又は被災者に対する特別の助成措置について規定する法律です。

⑤災害対策基本法

⑤災害対策基本法は、国土並びに国民の生命、身体及び財産を災害から保護するため、防災に関し、国、地方公共団体及びその他の公共機関を通じて必要な体制を確立し、責任の所在を明確にするとともに、防災計画の作成、災害予防、災害応急対策、災害復旧及び防災に関する財政金融措置その他必要な災害対策の基本を定めることにより、総合的かつ計画的な防災行政の整備及び推進を図り、もって社会の秩序の維持と公共の福祉の確保に資することを目的とする法律です。

⑥災害救助法

⑥災害救助法は、国が地方公共団体、日本赤十字社その他の団体及び国民の協力の下に、応急的に必要な救助を行い、災害に係った者の保護と社会の秩序の保全を図ることを目的とする法律です。

⑦罹災都市借地借家臨時処理法

⑦罹災都市借地借家臨時処理法は、大東亜戦争における空襲等の戦争により建物が被災した場合における借地契約及び借家契約の保護のために定められた法律ですが、法改正により政令で定める火災、震災、風水害その他の災害のため滅失した建物がある場合にも適用されるようになっており（25条の2）、過去にも淡路阪神大地震や、中越地震に適用されております。

⑧災害に係る住家の被害認定基準運用指針

⑧災害に係る住家の被害認定基準運用指針とは、昭和43年6月に統一された災害の被害認定基準に基づき、平成13年に建築技術の進歩と共に、生活様式の変化に伴う居住者の住宅に関する要求内容の高度などから、住宅被害の態様も多様化し、その結果、最近の災害に係る住家の被害認定を円滑に実施するため定められ、平成21年にも浸水被害、地震被害の実態に即した改正が図られ、市町村が被害の程度を認定し、り災証明書を発行するための基準として用いられています。自宅を被災された方は、まず、り災証明書を取得することが、上記の支援金の交付に必要であるだけでなく、地震保険の適用や、金融機関に対するローンの支払い猶予の交渉等においても必要となりますので、まだ取得されていない場合には速やかにり災証明書の発行手続きを行って下さい。

内閣府の東日本大震災関連のホームページ

以上が災害発生時に適用される法令ですが、上記以外にも行政上の特別な措置が多数存在しており、まずは内閣府の東日本大震災関連のホームページ(<http://www.bousai.go.jp/fukkou/kakusyuseido.pdf>)で被災者支援に関する各種制度の概要が公表されておりますので、その内容を確認して、必要とする支援制度を活用して下さい。

2 建物の損壊等の場合の賃貸借の法律問題

建物が壊れたときの賃貸人・管理会社の責任は？.....

Q1 地震で建物が倒壊したり損壊したときに賃貸人や管理会社は賃借人に対して責任を負いますか。

【回答】

工作物責任（民法717条）の問題。建築基準法違反や修繕未了等、建物自体に問題があったのなら家主は責任を負う場合があります。地震に関する判例も、多数存在し、仙台における地震による工作物の崩壊による被害について免責を認めた判例もありますが、下記のとおり、阪神・淡路大震災による建物の倒壊について賃貸人・所有者に土地工作物責任を認めた判例もあり、また、賃貸人だけでなく、土地建物の売主についても、損害賠償責任を認めた判例があります。

神戸地裁
平成11年9月20日
判決

・阪神・淡路大震災により賃貸マンションの一階部分が倒壊し、賃借人が死亡した事故について、賃貸人・所有者の土地工作物責任を肯定した事例

- ・前記損害賠償額の算定に当たって、自然力の損害発生への寄与度を割合的に斟酌し五割の限度で土地工作物責任を認めた事例
- ・前記事故においてマンションの賃貸借契約を仲介した宅地建物取引業者の損害賠償責任を否定した事例

仙台高裁
平成12年10月25日
判決

- ・昭和53年に発生した宮城県沖地震によって分譲宅地に亀裂、地盤沈下が発生したことにつき、宅地を造成分譲した仙台市の瑕疵担保責任が認められた事例

神戸地裁
平成10年6月16日
判決

- ・ホテルが震災により崩落し、宿泊客が崩落部分の下敷きとなって死亡した場合、ホテルの設置に瑕疵があったとして、ホテル所有者の損害賠償責任が認められた事例

仙台地裁
昭和56年5月8日
判決

- ・地震によるブロック塀の倒壊事故につき、ブロック塀の設置又は保存に瑕疵があつた旨の立証が尽くされていないとして、工作物責任を否定した事例

建物の損壊による管理会社の責任は？.....

Q 2 管理会社は建物の損壊等により賃借人が損害を負った場合には、どこまで責任を負いますか。

【回答】

管理会社が建物の維持管理を受託しており、その維持管理に過失があれば、建物の占有者として、工作物責任を負います。例えば建物の劣化を知らながら家主への改修提案等を一切行っていない等。

旧賃借人と新賃借人、優先するのはどちら？.....

Q 3 物件について、旧賃借人との間で賃貸借契約の解除が完了し、明渡日も決まっており、新賃借人が決まっておりましたが、今回の地震で旧賃借人が引っ越すことができません。新賃借人と旧賃借人とどちらに優先する権利があるのでしょうか？

【回答】

賃貸借契約が解除され終了しているので、旧賃借人から建物の明け渡しを受け、新賃借人を入居させる必要があります。ただ、法律とは別に、旧賃借人のために、別の空室を手当てして、旧賃借人の住居も確保するようにして下さい。

建物修復中の賃料は支払うべきか？.....

Q 4 地震で賃貸している建物が損壊して、通常の住居として利用できません。建物を修復するまで間の賃料を請求できますか？

【回答】

建物が損壊して住居の用に供することができない場合には、賃貸借の目的を達成することができませんので、賃貸借契約は履行不能により終了します。したがって、賃貸人は賃借人に、賃料を請求できません。しかし、まだ損壊の程度が酷くなく、修繕すれば居住が可能となるのであれば、その間も、完全に建物の使用が妨げられたとは言えないため、その使用不能の程度に応じた賃料減額請求権（民法611条）は発生しますが、賃貸借契約は当然には終了せず、賃借人は賃料支払義務を免れることは出来ません。

建物が損壊しても賃貸借契約は継続するの？.....

Q 5 分譲マンションを賃貸に出している。地震により水道とガスの供給が止まったほか、玄関のドアの開閉が不能になった。入居者は窓から出入りしている。この状況は、賃貸借契約の継続が不可能であると考えて宜しいのですか。

【回答】

建物の損壊の状況が、建て替えと同視しうるような大修繕を要する場合には経済的にみて賃貸借契約の履行は不能であると評価される場合があります。単にドアを交換すれば足りる状況であれば、不能とは言えないでしょう。

但し、履行不能とは認められない場合でも、水道、ガスの供給がストップしている場合でも、それが公的設備の破損・故障による場合には、目的物件の設備に起因するものではないため、賃料の減額は発生しないと考えられます。

賃借人の解約申入の効力は？.....

Q 6 Q 5 の場合で、入居者が不便であるとの理由で退去を希望している場合、賃貸借契約は解除されてしまいますか。

【回答】

履行不能と評価される場合には、そもそも賃貸借契約は地震による損壊により終了しておりますので、入居者の申出は意味がありません。その後の入居者の占有は事実上の占有に過ぎません。

履行不能と評価される場合には、そもそも賃貸借契約は地震による損壊により終了しておりますので、入居者の申出は意味がありません。その後の入居者の占有は事実上の占有に過ぎません。

敷引条項がある場合有効ですか？

Q 7 当社の賃貸借契約書には敷引きの条項があります。その取り扱いはどのようにするべきですか。

【回答】

阪神大震災に関する判例では、履行不能になったにも拘わらず敷引き特約を適用した場合について、その特約は無効であると判断した判例が多数出ております。

したがって、今回のケースでも、建物の損壊の程度が履行不能の程度まで達していれば、敷引き特約の適用は認められませんが、履行不能ではなく通常の退去申出であれば、敷き引き特約の適用は認められます。（なお敷引き特約自体は、その内容が不当でない限り消費者契約法に違反するものではありません。）

地震による仮住まいの費用を支払うべきか？

Q 8 今回の地震の影響で、賃貸物件が水浸しになり、使用できなくなりました。賃借人から入居者から一時的な仮住まいとしてのホテル代や引越し費用を請求されたとき、支払う必要がありますか。

【回答】

家主または管理会社に工作物責任が発生する可能性がある場合には、ホテルの宿泊費や引越費用についても、損害として認められる可能性があります。そうでない限り支払義務はありません。ただ、賃貸物件が使用できないので、賃料の請求は出来ません。

入居後に賃貸物件が地震で水浸しになった場合は？

Q 9 津波で賃貸物件が全壊しました。賃貸借契約はどのようになりますか？

【回答】

賃貸目的物が全壊してしまった以上、履行不能となり、賃貸借契約は当然に終了します。なお、賃貸人の損害賠償義務は発生しません。

原発問題で避難勧告。賃料を請求できるか？……………

Q10 原発の問題で行政より避難勧告が出たため、賃貸物件を使用することが出来なくなりました。勧告が解除されるまでの間、賃料を請求できますか？

【回答】

住居として使用できないことについて、賃貸人・賃借人の両者に責任のない場合には、その負担を賃貸人が負うこととなります。したがって、賃料の請求をすることができません。但し、利用の割合に応じて、賃料請求できる場合があります。

入居予定の賃貸物件が地震で水浸しになった。さてどうしたら？……………

Q11 賃借人が決まり、契約したところ、引渡し前に地震のため物件が水浸しになってしまいました。賃貸借関係はどうなりますか。

【回答】

賃貸物件が水浸しで修繕も不能であれば、賃貸借契約は使用収益させるという目的を達成することができないため終了します。この場合、賃貸人は、賃料を請求できません。

賃貸物件が修繕可能であれば、賃貸人は、これを修繕する義務があります。賃料については修繕が完了し入居できるまでの間の賃料は請求できません。賃借人は賃貸借契約を解除することもできます。

入居後に賃貸物件が地震で水浸しになった場合は？……………

Q12 入居後に地震のため水浸しになった場合賃貸借関係はどうなりますか。

【回答】

入居後に水浸しになった場合、修繕不能であれば、賃貸借契約は目的を達成することができないため終了します。この場合、賃貸人は、賃料を請求できません。

修繕可能であれば、賃貸人が修繕義務を負担し、修繕の間の賃料の一部を減額すべき場合があります。賃借人は賃貸借契約を解除することもできます。

ライフラインの停止。その場合の賃貸借契約は？……………

Q13 今回の地震で賃貸住居の電気・ガス・水道の供給が全て停止してしまいました。このような場合、賃貸借契約はどのようになりますか？

【回答】

電気・ガス・水道等のライフラインの停止は、入居者と電力会社、ガス会社、水道局との各供給契約の問題であり、賃貸借契約とは別個の問題です。したがって、賃貸借契約の効力に影響を与えることはありません。

敷地の液状化現象と入居者に対する退去の申し入れ

Q14 敷地が埋立地の賃貸物件について（但し、通常的生活には支障はありませんでした。）、今回の地震により、敷地に液状化現象が発生して、建物が大幅に傾くとともに、ガス管・水道管が破損し、供給が停止されている状況です。賃貸人は、修繕するよりも建物の取り壊し・再築を希望しております。この場合に入居者に退去を求めることはできるでしょうか？

また、その場合、引っ越し費用を負担する必要があるでしょうか？

【回答】

①建物の修繕費用と取り壊し・再築の費用を比較して、修繕費用の方が高額となるような大規模修繕が必要な場合

このような場合は、賃貸物件の使用収益が不能になったものと考えて、賃貸借契約は終了すると考えられます。したがって、賃借人に退去を求めることは可能だと考えられます。但し、罹災都市借地借家臨時処理法の適用がある場合、賃借人は、再築建物の完成前に申出をすることにより優先的に賃借することが出来ます（同法14条）

また、敷地が埋立地であったとしても通常的生活には支障がなかったとのことですので、今回の建物の損壊等について、入居者が被った損害に関する賃貸人の責任は発生しないと考えられます。

したがって、賃貸人が入居者に対し、引っ越し費用等を支払う必要はないと考えられます。

②建物の修繕費用の方が取り壊し・再築の費用よりも低額の費用で行うことができる場合

この場合、建物の修繕が可能な状況ですので、賃貸借契約は終了しておらず、賃貸人の側で更新拒絶又は中途解約をする場合に該当しますので、解約するためには正当事由を備える必要があります。そして、正当事由を備えるための要素として、引っ越し費用等の立退料を賃借人に支払うことが必要となります。

液状化現象により賃貸物件が傾いた。契約は終了するか？

Q15 今回の地震による液状化現象のために、賃貸物件が傾いた場合、賃貸借契約は終了するのでしょうか？

【回答】

- ① 居住も修繕も不可能である場合には、賃貸借契約は当然に終了します。
- ② 居住ができない場合であっても、修繕が可能であれば、賃貸借契約は存続します。貸主は、修復までの期間、その使用不能の割合に応じて賃料減額請求権が発生します。
- ③ 居住が可能であれば、賃貸借契約は存続し、借主は契約を解除できません。また、借主は、修復までの期間、賃料減額請求できます。

震災で被害を受けた建物の敷地内で生じた事故について

Q16 今回の震災により、建物の敷地内に地割れが生じたため、業者に修繕を依頼していますが、市内全体で被害が多かったため、業者が手一杯で修繕できておらず、穴が空いている部分は板を置くなどして対処しております。この状況で、入居者が板につまずいて怪我をした場合には、オーナーと管理会社は法的責任を問われますか？

【回答】

建物の敷地内で危険な場所を示し、立ち入りを禁止するなどの措置を講ずれば、オーナー及び管理会社の注意義務を果たしたと考えられますので、このような対応をしていた場合には法的責任を問われる可能性は低いと思われれます。

被災に伴う解約申し入れ

Q18 オーナーは、被災地に賃貸物件を所有していますが、当該物件に被害はなく、借人は現在も居住しています。ところが、オーナーの両親が、同地区で被災し、避難所生活を余儀なくされています。そこで、オーナーは、両親を住まわせるために、当該賃貸物件の解約を検討しています。法的に可能でしょうか。

【回答】

建物に損傷が無く、賃貸借契約が有効に存続する場合には、解約が認められるためには、「正当事由」がなければなりません。「正当

事由」の有無の判断に際しては、貸主側の事情とともに、借主側の事情も勘案されます。本件では、貸主側の両親に当該物件を使用させる必要性があるとしても、現賃借人も被災地に居住しており、転居先を見つけることが困難な状況にあると思われ、現賃借人が当該物件を引き続き使用する必要性も高いと考えられます。そうしますと、貸主側から借主に対して相当額の立退料の支払いが必要となる可能性が高く、場合によっては、解約自体が認められないということも十分に考えられます。

建物の補修が進まない場合の賃料は？

Q19 地震により建物が壊れたが、なかなか補修が進みません。賃料は減額しなくてはなりませんか。

【回答】

賃貸借契約においては、地震等により建物が損壊した場合において、建物が修繕可能である限り、賃貸借契約は不能とはならず、そのまま継続します。この場合、賃借人は、建物の震災による損壊により、契約どおりに使用することができない場合には、賃貸人に対して修繕を請求することができます（民法606条1項）。

また、賃借人は、建物の滅失・損壊により建物の使用を妨げられている場合には、修繕が完了するまでの間、賃借人は、賃貸人に対し、その使用できない割合に応じて賃料減額請求すること認められています（民法611条）。判例上も、従来から賃料減額請求を認めた判例が存在し、例えば、昭和62年1月30日名古屋地裁判決においては、賃貸人の修繕義務不履行により賃借建物の一部の使用収益ができなくなった場合、賃借人は賃料減額請求権を有すると判断しております（出典：判時1252号83頁、ウエストロー・ジャパン <http://www.westlawjapan.com/>）。

津波により賃借した店舗が被災した場合の処理は？

Q20 今回の津波により被災した。てんぼとして賃借し自動車販売店を営業していたが廃業するに至った。建物は鉄骨平屋建で、被災の状況は、津波により店内に浸水し、基礎、柱、屋根のみ残るが使用不可能な状態である。敷金と建設協力金を預託している状況で、①金銭処理はどのようなのか？ ②残地物の処理はどのようなのか？ ③その他の事務的処置はどのようなものが考えられますか？

【回答】

金銭処理について

1 金銭処理について

① 損害賠償請求

通常、地震の場合であっても、想定できるような揺れによる破損であれば、賃貸人に民法717条の工作物責任の発生の余地があります。しかし、本件のような明らかに想定外の津波による被害の場合には、工作物の設置及び管理の瑕疵の存在を認めることは困難であると考えられるため、賃貸人への損害賠償請求まではできないと考えられます。

② 危険負担と賃料

危険負担とは、当事者の責めに帰させられない事由により契約が履行不能となった場合に、誰がその負担を負うかという問題で、本件では、津波という自然災害により契約が履行不能の状態になりましたので、危険負担が問題となります。建物賃貸借契約においては危険負担における債権者主義が適用されており、債権者は、履行不能になった後は債権を債務者に請求できません。したがって、賃借人は、津波発生後の賃料支払義務を負いません。

③ 建設協力金

建設協力金は、消費貸借契約の一種ですので、賃貸借契約が終了すれば、賃貸人は賃借人に全額の返還義務を負うこととなります。したがって、本件では、津波による災害により履行不能により賃貸借契約は終了したため、賃貸人は賃借人に対し建設協力金の返還義務を負います。

④ 原状回復義務

本件では、建物が津波により損壊し、修復不可能又は建て替えを必要とするような場合に該当すると考えられますので、賃借人は建物自体の原状回復義務を負いません。淡路阪神大震災の時も同様の判例がでております。

但し、残置物については撤去義務は発生すると考えられます。

残置物の処理について

2 残置物の処理について

残置物の内、賃借人所有の残置物については撤去処分費用は賃借人の負担になると考えられます。

3 事務的処置

賃貸借契約の終了に関しては、残置物の処分、建設協力金の返還等について念のため合意書を作成しておくことが望ましいと考えられます。

また、本件では、地震保険の適用、国・公共団体による災害支援金の交付等の支援措置が考えられますので、まずは、市町村に対してり災証明書の交付を申請した上で、り災証明に基づいて必要な援助・保険金の給付手続を行うことが考えられます。

3 建物の設備・備品等の損壊等の場合の賃貸借の法律問題

電気温水器の配管による破損の責任は？

Q 1 分譲マンションの3階の部屋を賃貸に出している。地震により電気温水器の配管が破損し、2階と1階の部屋に漏水した。階下の住人（区分所有者）から、漏水による被害の補修として70万円を請求されました。応じる必要はありますか。

【回答】

電気温水器の設置管理について瑕疵がある場合には工作物責任が発生し、その被害を賠償すべき義務を家主または管理会社は負うこととなります。

見舞金を支払ってもよいか？

Q 2 請求に応じる必要がない場合、お見舞金という名目でいくらか支払ってもよいかと思っています。何か問題はありますか。

【回答】

損害の賠償ではなく見舞金の給付であれば問題になる可能性は低いと思います。

仮設トイレの設置の費用の負担者は誰か？

Q 3 分譲マンションの1階の部屋を賃貸に出している。電気、ガス、水道等は全て使用可能ですが、配水管の破損によりトイレの排水が流れない状態において、仮設トイレの設置を検討しています。この設置費用を管理組合に請求することはできますか。それとも家主が負担しなければなりませんか。

【回答】

物件の提供義務を負っているのは家主ですから、家主の負担になります。

排水管の破損の場合の賃借人の解約申入は有効か？

Q 4 賃借人が「継続して住むことができない」との見解を示し、賃貸借契約の解除を申し出てきた場合、どのような対応になりますか。

【回答】

配水管の破損によるトイレの使用不能程度では、賃貸借契約の履行不能とまでは認められません。したがって、通常の解約申入として扱うことができます。

ただし、トイレ等の使用不能の程度に応じた賃料の減額には応じる必要があります。配水管の閉塞の場合、賃料の3割減額を認めた判例があります。

建物の設備が破損した場合の賃貸人の責任は？

Q 5 賃貸アパートでは、電気温水器本体やその配管の破損等による水漏れが多く発生し、特に被害が大きい。水漏れにより賃借人の家財道具に生じた被害、階下の店舗の商品に生じた被害、階下の室内のクロスやフローリング等に生じた被害について、家主には損害を賠償する責任がありますか。

注：通常の給湯器は本体に2リットル～3リットルの水が入っている。一方、電気給湯器は深夜の割安な電力を利用して湯を沸かし、300リットル～400リットルの湯を本体に備蓄している。そのため破損時は水漏れの被害が大きくなってしまふことがある。

【回答】

工作物責任が発生するのであれば、責任が生じます。

電気温水器の設置不良の場合の責任は誰が負うか？

Q 6 Q 5の場合で、電気温水器の被害について施工不良を証明できれば、建築会社に損害賠償を請求できますか。

【回答】

電気温水器の設置に問題があれば、請負人である建築会社に請負人の責任を請求できる場合があります。ただし、担保責任についての存続期間については特約がなければ引渡から5年であり、特約があればそれより短期になります。

電気温水器の使用不能による解約申入は有効か？……………

Q 7 Q 5 の場合で電気温水器が使用できないとの理由による退去の申し出があった場合、これは契約の解除でしょうか。

【回答】

電気温水器の使用不能程度では賃貸借契約の履行不能とまではいえませんので、通常解約申入れの経路として扱うことができます。ただし、解約退去日までの賃料の減額には応じる必要があります。

震災後設備故障が発生した場合の費用負担は？……………

Q 8 今回の地震による停電のため、寒冷地のアパートでヒーターが作動せず、水道及び給湯器が凍結し、故障してしまいました。この場合、修理・交換費用をどちらが負担するのでしょうか？

【回答】

給湯器等の所有者である貸主の負担が原則です。但し、停電時に借主に保管管理に関し過失がある場合には、借主負担となる場合があります。

雨樋の落下により近隣に被害を与えた場合は？……………

Q 9 大家さんの建物の雨樋が「地震のために」破損し、隣接の車両に倒れ車両に損害を与えてしまいました、建物は地震保険未加入です。この場合、大家さんは車両所有者に賠償責任はありますか？

【回答】

建物の雨樋は土地の工作物にあたり、土地の工作物についてはその設置保存について瑕疵があり、それが原因で他人に損害を及ぼしたときはそれによる損害は所有者が負担します（土地工作物責任といえます。）。本件でも、雨樋が通常であれば損壊しないにもかかわらず劣化等のため損壊したということであれば設置保存の瑕疵が認められ、そのため生じた車両の損害は所有者である大家さんが負担します。なお、阪神淡路大震災の震度7の地震により賃貸マンションの1階部分が倒壊し、賃借人が死亡した事例で、自然力の損害発生への寄与度を割合的に斟酌し5割の限度で賃貸人の土地工作物責任を認めた裁判例もありますので、本件でも地震の規模によっては、損害額が減額される場合があります。

震災に伴う建物からの落下物による損害 ……………

Q10 屋根が劣化していたため、地震により瓦が落下し、車両に損害を与えた場合、①車両の所有者がアパートの契約者か第三者かで賠償責任は異なりますか？②車両の買換費用まで賠償しなければならないのでしょうか？

【回答】

- ①工作物責任が発生する可能性があります。その場合には、建物維持管理を請け負っている管理会社に過失があれば、管理会社も責任を負いますが、管理会社に過失がなければ所有者が責任を負います。
- ②修理費用又は被害当時における被害車両の時価のいずれか低い価額まで賠償する必要があります。

外壁の破損による周辺の被害の責任は？ ……………

Q11 建物外壁の破損などによるコンクリートの落下等で、車やオートバイ等に被害があった場合、それらの請求に応じる必要がありますか。

【回答】

工作物責任が発生する可能性があります。その場合には、建物維持管理を請け負っている管理会社に過失があれば、管理会社も責任を負いますが、管理会社に過失がなければ所有者が責任を負います。

地震による造作の損壊と外壁の亀裂の補修費用の負担について ……………

Q12 所有建物をスケルトンの状態でエステサロンを経営する借主に賃貸していますが、今回の地震で、建物内に造作として設置されていた壁面がずれてしまい、壁面部分と天井との間に隙間ができてしまいました。また建物外壁にも亀裂が生じました。補修費用は誰が負担しますか？

【回答】

まず、本件建物はスケルトンで賃貸していますので、造作である壁面内装部分の所有権は借主に帰属しています。よって、内装部分の補修費用については造作の所有者である借主が負担すべきです。他方、建物躯体の所有権は貸主に帰属していますので、建物外壁に生じた亀裂の補修費用は貸主が負担すべきです。

震災に伴う建物からの落下物による損害と管理会社の責任 ……………

Q13 地震により瓦が落下し、車両に損害を与えた場合、管理会社に損害賠償義務は発生しますか？

【回答】

管理会社が建物全体の保守管理を含めてオーナー様から業務委託を受けていた場合、建物の占有者として土地工作物責任を負いますので、管理会社には損害賠償義務が発生します。但し、管理会社が建物の維持管理に過失がなかったことを証明できた場合（損害発生防止のために必要且つ十分な対応をしていた場合）には損害賠償義務は発生しません。その場合、最終的に所有者であるオーナー様が車両所有者に対して損害賠償義務（無過失責任）を負うこととなります。

震災後の設備故障費用負担について

Q14 今回の震災後、賃借人が、電力会社の案内に従い、ブレーカーを切って避難したため、水道管のヒーターが作動せず、寒波の影響により、水道管が破損し、階下居住者の家財に損害が生じました。賃借人は、水道管の修理費と階下居住者に対する損害賠償義務を負担しなければなりませんか？

【回答】

「ブレーカーを切る際には、水抜き作業を行う」ということが、本件地域で広く知れ渡っている場合や、賃貸人から注意喚起されていた場合には、水抜きをせずに漫然とブレーカーを切って避難してしまった賃借人には過失が認められます。この場合には、賃借人が水道管の修理費と階下居住者に対する損害賠償義務を負担します。

震災に伴う修理費用

Q15 今回の地震により、賃貸物件の洗面台が破損したのですが、同地区では、地震によりドアが外れて倒れるなど、揺れが大きかったため、管理会社としては、洗面台の破損は賃借人の不注意によるものではないと考えております。しかし、オーナーは、修理費用を賃借人に請求するとして譲りません。この場合、管理会社としてどのように対応すべきでしょうか。

【回答】

洗面台が破損した原因を綿密に調査し、洗面台の破損が不可抗力といえるかどうか検討してください。その結果、洗面台の破損が不可抗力であって、賃借人には責任が生じないと判断した場合には、管理会社は、オーナーに対し、丁寧に説明して説得すべきでしょう。