

## 4 借借人の責任

### 家財の転倒等による被害の責任は？ .....

Q 1 室内では、家具の転倒やテレビの落下などにより、フローリングに傷や穴が開くという被害がありました。それらはすべて、家主の負担で改修工事をしなければなりませんか。

【回答】

借借人には、通常故意過失がないので、責任を問うことは難しいと考えられます。ただし、容易に予見できるような事情があれば、過失が場合によっては認められる可能性もあります。

室内の修繕については、入居期間中の修繕についての特約の内容によって定まります。特約がなければ、借借人に過失がない限り家主負担になります。

### 本棚が地震で倒壊し床が凹んでしまった。修繕費はだれが負担する？ .....

Q 2 賃貸している建物内で借借人が設置した本棚が地震で倒壊し、床が凹んでしまいました。床の修繕費用を借借人に請求できますか。

【回答】

想定外の強い地震で本棚が倒壊した場合は、不可抗力によるものですから賃貸人が床の修繕費用を負担します。しかし、普通であれば本棚が倒壊することはないのに、借借人の設置の仕方が悪かったために倒壊した場合は、借借人に過失が認められ、床の修繕費用を借借人に請求できる場合もあります。

### 地震による家具の倒壊による床等の破損に伴う修繕費の負担について .....

Q 3 今回の震災で、貸室内の入居者所有の家具が倒れ、壁や床に破損が生じました。この場合、壁や床の修理費用は、貸主・借主のどちらが負担すべきでしょうか。地元の不動産会社が、借主に対し、このようなケースで、壁や床の修理費用を請求しているとのことですが、法的に問題はないでしょうか。

【回答】

地震により近隣のほとんどの住宅の家具が倒壊した場合、家具の倒壊は不可抗力によるものと考えられますので、借主に貸室の床や壁を修理すべき義務はありません。この場合は、当該不動産会社の対応は法的に妥当ではありません。しかし、近隣の地震規模が想定内

の規模であり、その程度の地震であれば、通常、家具が倒壊しない場合、賃借人の家具の設置の仕方が悪かったと考えられますので、不動産会社は、借主に対し、床や壁の修理費用を請求できます。

## 地震による洗濯機からの漏水と階下への損害賠償について（ケース1）……

**Q 4** 4月8日の地震（余震）の際、賃貸物件の10階の住民が全自動洗濯機の使用時、室外に避難したのですが、地震により洗濯機が転倒し、給水口及び排水口からホースが外れ、水が室内に大量に漏出する状態になりました。また、10階の住人が避難したまま長時間戻らなかったため、その結果、9階から4階部分にまで被害が及ぶ程の水が漏出してしまいました。被害を受けた階下の住人は、10階の住民に対し、家財が濡れて使用できなくなってしまったことにつき損害賠償を請求することができますか。10階の住民は地震による免責を主張しています。

### 【回答】

4月8日の地震は、一部の地域で震度6強の強い地震でしたので、10階の住民が洗濯機を使用中の状態で避難したこと自体は、やむを得ない行動であった可能性もあります。しかし、地震が収束したにもかかわらず漫然と長時間戻らなかった点は10階の住民の落ち度とすることができ、且つ、そのことが原因で階下の住戸に漏水が発生したと言える場合であれば、被害を受けた階下の住人は、10階の住民に対し、家財が濡れて使用できなくなってしまったことにつき損害賠償を請求することができると考えられます。

## 地震による洗濯機からの漏水と階下への損害賠償について（ケース2）……

**Q 5** 洗濯機の使用時で無い場合に、全自動洗濯機の給水蛇口を閉めていなかったために、地震のために給水口からホースが外れ、賃貸物件の2階の住人宅から1階の住戸に漏水してしまいました。被害を受けた1階の住人は、2階の住人に対し、損害賠償を請求することができますか。

### 【回答】

「洗濯機を使用していない場合、吸水口の蛇口を閉めるように・・・」と洗濯機の使用説明書に書いてあり、且つ、洗濯機を設置するために来所する業者からも、洗濯機を使用していない場合、吸水口の蛇口を閉めるようにという指導があるのが通常です。したがって、本件の場合、2階の住人には「過失」がありますので、被害を受けた1階の住人は、2階の住人に対し、損害賠償を請求することができます。

Q 6 3月11日の地震の際、使用中の洗濯機の給水口及び排水口からホースが外れ、貸室のフローリングに漏水を起こしたため、フローリング修理費用が約7万円かかってしまいました。

- ①このような場合、賃貸人は、賃借人に対し、損害賠償請求することができるでしょうか。なお、他の貸室では、漏水事故は発生していません。
- ②また、ホースが外れた原因が地震であると判断できない場合はどのようなになるでしょうか？

【回答】

①前段について

貸室が建物全体のどの位置にあるかにより、地震の際の揺れ方の程度は全く異なりますので、他の貸室で漏水事故が発生していなかったとしても、それだけで賃借人の過失を肯定することは困難だと思われま

すが、洗濯機の使用、地震によりホースが外れて漏水したとすれば、その後、長時間避難したまま、貸室に戻らなかったというような賃借人の過失がない限り、賃借人に対し、損害賠償請求を行うことはできないと考えられます（Q26の回答をご参照下さい）。他方、洗濯機を使用していなかった際に、ホースが外れて漏水したとすれば、「洗濯機を使用していない場合、吸水口の蛇口を閉めるように・・・」と洗濯機の使用説明書に書いてあり、且つ、洗濯機を設置するために来所する業者からも、洗濯機を使用していない場合、吸水口の蛇口を閉めるようにという指導があるのが通常ですので、これに違反したという賃借人の過失が肯定できますので、賃借人に対し、損害賠償を行うことは可能だと考えられます（Q27の回答をご参照下さい）。

②後段について

地震以外の理由、つまり、賃借人の何らかの過失（洗濯機の設置方法の誤り、吸水ホースの設置ミス等）によって、ホースが外れて漏水事故を起こしたことが明らかとなった場合は、賃借人に対し、損害賠償できます。他方、賃借人の過失が明らかにならなかった場合、今回の地震の規模から考えて地震が原因であると推定するのが合理的でしょうから、前段の回答と同様になります。

## 5 地震に関する様々な法律問題

### 敷金の返還が遅れた場合の責任は？ .....

Q 1 今回の地震で賃貸物件が使用不能となったため、賃借人から解除・明け渡しの上、敷金の返還請求を受けました。速やかに敷金を返還することが困難なのですが、敷金の返還が遅れた場合、責任が発生するのでしょうか？

【回答】 敷金返還債務のような金銭債務は不可抗力であっても、法律上は遅延損害金が発生することになります。

### 住民票等が入手できない入居申込者と契約して良いか？ .....

Q 2 今回の地震で入居申込者が、契約時にお願いしている住民票等の必要書類を揃えることができません。契約を行っても法的に問題はないのでしょうか？

【回答】 住民票等の資料は、本人確認のための資料ですので、他の資料で本人確認をできるのであれば、契約を行っても法的には問題はありません。

### 預かり賃料の送金が遅れた場合の責任は？ .....

Q 3 今回の地震で、管理会社が期日までに、建物のオーナーに預かり賃料を送金することができませんでした。管理会社に責任は発生するのでしょうか？

【回答】 預かり賃料の送金も金銭債務であり、不可抗力であっても、法律上は遅延損害金が発生することになります。

### 被災者用住宅への定期賃貸借契約の活用について .....

Q 4 国交省の通達で、賃貸の仮設住宅の被災者の入居期間が最長2年ということですが、普通借家契約より定期借家契約にしたほうがよろしいのでしょうか？

【回答】 これは、都道府県が応急仮設住宅として借り上げる場合です。したがって、借り上げ条件は、都道府県と協議し決定することになりますが、家主の立場では、定期借家契約をお勧めします。  
なお、都道府県を通さずに被災者と賃貸借契約を締結する場合でも、定期借家契約にて契約することをお勧めします。

## 定期借家契約と重要事項説明について .....

Q 5 定期借家を契約した場合、再契約時の重要事項説明は面前で必要でしょうか？

【回答】

原則、契約の締結時には通常時と同様の手続きが必要です。したがって、再契約について直接の賃貸人でない不動産会社が媒介して行う場合には、宅建業法の適用があるため重要事項の説明が必要となります。なお、不動産会社が直接賃貸人である場合には、代理、媒介に該当しませんので、宅建業法の適用は無く、重要事項説明の義務まではありません。

## 建物の安全性に関する証明書 .....

Q 6 震災後、入居者から、現在居住している物件の安全性について、専門家による証明書を発行してほしいと要望されることがありますが、オーナーや管理会社は、これに応じる義務はありますか？

【回答】

賃貸人は、賃借人に対し、安全な建物を使用収益させる義務を負いますが、その建物が安全であることを証明する義務まで負うものではなく、証明書の発行に応じる義務はないと考えられます。

## 借地契約の条件変更・更新 .....

Q 7 当社は、A社に対し、居住を目的としない建物（耐震実験棟～以下、「本件建物」といいます。）の所有を目的として、土地を賃貸しています（以下、「本件借地契約」といいます。）。本件借地契約の賃貸期間は25年間であり、2年後の平成25年に本件借地契約は期間満了となります。ところが、今般、A社は、当社に対し、今回の東日本大震災による津波でA社本社が流失したことを理由として、本件建物をA社本社として使用したい旨申し入れをしてきました。本件建物の使用目的をA社の本社事務所としての利用に変更する場合の注意事項を教えてください。

(1) 借地契約の残存期間「2年間」だけ本社事務所として利用を認める場合

(2) 借地契約を更新する場合

【回答】

本件借地契約は、平成元年頃に締結されているようですので、旧借地法が適用されます。この場合、本件借地契約は、①一時使用目的の借地契約、②普通借地契約のいずれかであると考えられます。

①一時使用目的の借地契約

①については、(1)の場合であっても(2)の場合であっても、一時使用目的の借地契約であること(つまり、旧借地法による法定更新の制度の適用のないこと)について、変更が無いという点を明確にする合意書を作成し、後日、A社から本件借地契約が普通借地契約に転換したかのような主張がされないよう注意すべきです(特に、(2)の場合は、「更新」ではなく「再契約」となりますので、ご注意ください。)。場合によっては、不動産賃貸借に精通した弁護士に相談するなどしてしっかりとした合意書を作成するべきではないかと思われますので、ご検討下さい。

②普通借地契約

②については、(2)の場合は特に問題ありませんが、(1)の場合、「2年間に限り」という点が、更新拒絶の意思表示をしたということになります。普通借地契約の場合、「正当事由」が無い限り更新拒絶をすることができません。したがって、「正当事由」の根拠付けが薄弱な場合、多額の立退料を請求される可能性がありますので注意が必要です。

売買契約後引渡前に被災した場合は？ .....

Q 8 売買契約後、引渡前に物件が被災したらどうなりますか。

【回答】

危険負担に関する問題となります。  
地震等により、引渡完了前に当事者の故意過失によらないで目的物が被災し引渡が不可能となった場合には、危険負担の問題として、通常契約書の定めにより処理されることとなります。  
通常の契約書であれば、売り主は売買代金を請求できず、買い主は手付け金の返還を請求できる旨定められている場合もあります。  
しかし、危険負担の定めのない売買契約をしてしまうと、民法534条により、買主は、震災により建物が倒壊しても売買代金全額の支払い義務を負うこととなります。  
したがって、売買契約書に「危険負担」に関する条項が記載されているか、また、記載されている内容が買主に有利であるのか、買主は売買契約時によく確認する必要があります。  
なお、地震保険等が当該物件にかけられており、保険金が下りる場合には、当該保険契約者は保険金により損害の一部又は全部の補填が図られることとなりますので、保険の適用の有無は必ず確認する必要があります。

## 住宅ローンは存続しますか？ .....

Q 9 地震によって建物が倒壊してしまいました。しかし、住宅ローンが残っています。建物が倒壊しても住宅ローンを支払い続けなければなりませんか。

### 【回答】

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が適用されない限り、賃料や住宅ローン・自動車ローン等の各種ローンの支払義務を免れることはできません。

但し、賃貸住宅においては、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。

また、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状況では、賃料全額を取得しうる状況ではないため、その履行の不能の程度に応じた賃料の減額を請求しうると考えられます(民法611条)。

住宅ローンについては、阪神淡路地震の際に、金融機関がローンの支払い猶予を実施したケースがありましたが、あくまで金融機関による任意的なものと考えられます。

この場合、地震保険や火災保険に基づき保険金が支払われる場合には、当該保険について金融機関が質権を設定しており、被災者に代わって優先的に保険金をローン債権の充当することができると考えられます。

住宅ローンの支払停止により、法律や金融機関による支払い猶予が得られない場合には、抵当権の実行がなされることも想定されます。

なお、住宅金融支援機構(旧住宅金融公庫)から融資(フラット35を含む)を受けて、現在返済中に東日本大震災により被害を受けた方については、返済方法の変更(①返済金の払い込みの据置、②据置期間中の利率の引き下げ、③返済期間の延長等)の受付が開始されています。

## 所有するマンションが被災して建て替える場合の問題は？ .....

Q10 被災して損壊したマンションを建て替えるときに起こる問題は何ですか。

## 【回答】

政令で指定された地震等の災害によって、マンションの損壊が生じたときに、その損傷の程度が全部または一部滅失した場合には、当該区分所有建物の再建等を行うに際しては、通常の建物区分所有法は適用されず、被災区分所有建物再建等特別措置法が適用されることとなります。但し、東日本大震災に関しては、まだ政令で指定されておりませんの、今後の政令の制定の動向を注視する必要があります。

そして、建物の全部滅失の場合には、上記の特別法の適用により、政令の施行の日から3年以内に特別多数決により建物を再建することが出来ます(2条、3条)。また、区分所有者による権利分割請求の期間も上記の特別法により伸張されています(4条)。

次に、建物の一部が滅失した場合は、区分所有者の建物買取請求権の行使期間が区分所有法上は滅失した日から6か月以内であるところ、上記の特別法によれば政令の施行の日から1年以内に期間が伸張されています(5条)。

ところで、区分所有建物が全部滅失に至らない場合で、建替を行う場合には、通常の建物区分所有法が適用されることとなります。すなわち、区分所有建物が、地震等により、損傷、一部滅失等により区分所有建物の復旧又は建替を行おうとする場合には、建物区分所有法61条以下の定めに従い、復旧又は建替の手続を行う必要があります。特に区分所有建物の建て替えは、区分所有者及び議決権の各5分の4以上の特別多数決が必要となります(62条1項)。

なお、建替決議がなされた場合には、専有部分の賃借人との関係では、建替決議が賃貸借の更新拒絶又は解約申入の正当事由の要素として考慮されることとなります(借地借家法28条)。

## 原発による放射能で避難地域に指定された場合は？……………

**Q11 原発問題で避難区域に指定されたような時は、賃料を払い続ける義務がありますか。**

## 【回答】

今回の震災において特徴的なのは、原子力発電所が事故を起こし、現在も収束せず、近隣の地域は放射能の汚染にされ、今後も放射能汚染の被害に晒される危険が発生している点です。



賃貸借契約においては、賃貸人は、目的物を提供すべき義務があります(民法601条)。したがって、建物が震災により滅失して使用できなくなった場合には、賃貸借契約は終了し、賃借人は賃料を支払う義務を負いません。

例えば、阪神大震災においても、震災により賃借建物が滅失に至らない場合でも、損壊して修繕されず、使用収益ができなくなった場合には、賃借人はそれ以後の賃料の支払義務を負わないと判断されております(平成9年12月4日大阪高裁判決 判例マスター 判タ992号129頁)。

しかし、本件では、放射能汚染により避難地域に指定されたために、物理的には使用可能であるにも拘わらず、現実の使用が妨げられている場合です。

この場合には、その避難地域指定の程度によっても賃料支払義務の有無又は程度が異なってくる可能性が考えられます。すなわち、放射能汚染の程度が著しく絶対的な立入禁止区域とされ、今後も建物の使用が不可能であると考えられる場合には、法律的な意味で建物の使用収益が出来ない状態であると評価できると考えられますので、賃借人の賃料支払義務を負わないと解される可能性が高いと考えられます。

これに対して、避難地域の指定が、放射能の汚染の程度から、今後一定の時期に解除される可能性があるような場合には、一時的な使用の制限があるに止まるため、その使用の制限の内容によって賃料の減額請求権の発生(民法609条)が考えられることとなります。

## 不動産販売業者の責任は？ .....

**Q12 自然災害で建物や地盤に損傷が生じた場合、売主や施行業者等に対してどこまで責任を問えますか。**

**【回答】**

通常自然災害である地震により建物に亀裂が生じたり不同沈下が生じた場合には、通常は「瑕疵」には当たらず、売主や建築施工業者に責任が発生することを認めることは困難であると考えられます。

しかし、昭和53年に発生した宮城県沖地震の際、分譲宅地に亀裂、地盤沈下が発生したことについて、宅地を造成分譲した仙台市に

瑕疵担保責任が認められております。すなわち、平成12年10月25日仙台高裁判決では、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ております（判例マスター 判時1764号82頁）ので、宅地造成や家屋の建設に当たり、十分な地盤調査をしていなかったり、十分な強度を確保する施工を怠っていたような場合には、売主や施工業者に損害賠償責任が発生する余地があります。

また、平成13年12月26日東京高裁判決では、宅地建物取引業者は、信義則上、買主が売買契約を締結するかどうかを決定づけるような重要な事項につき知りえた事実については、買主に説明・告知する義務を負い、土地が軟弱地盤であることを認識しながら説明・告知しなかった場合は、買主に対する損害賠償責任を免れないと判断している（判例マスター 判タ1115号185頁）ことから、宅地建物取引業者についても、軟弱地盤により地震によって宅地に亀裂や地盤沈下の発生することを認識していた場合には、損害賠償責任が認められる場合があると考えられます。

売買契約後引渡前に物件が被災した場合は、危険負担に関する問題となります。地震等により、引渡完了前に当事者の故意過失によらないで目的物が被災し引渡が不可能となった場合には、危険負担の問題として、通常契約書の定めにより処理されることとなります。

通常の契約書であれば、売り主は売買代金を請求できず、買い主は手付け金の返還を請求できる旨定められている場合もあります。しかし、危険負担の定めのない売買契約をしてしまうと、民法534条により、買主は、震災により建物が倒壊しても売買代金全額の支払い義務を負うこととなります。

したがって、売買契約書に「危険負担」に関する条項が記載されているか、また、記載されている内容が買主に有利であるのか、買主は売買契約時によく確認する必要があります。

なお、地震保険等が当該物件にかけられており、保険金が入る場合には、当該保険契約者は保険金により損害の一部又は全部の補填が図られることとなりますので、地震保険等の適用の有無は速やかに確認してみてください。





全国貸貸管理ビジネス協会

〒104-0031 東京都中央区京橋1-1-5 セントラルビル6F  
TEL 03-3272-7755 FAX 03-3272-7850  
<http://www.pbn.jp>

## 被災時のためのQ&A 総集編

平成23年10月 第一版発行

著者・制作 全国貸貸管理ビジネス協会

会長 高橋 誠一

コンプライアンス委員会

委員長 大村 浩次

ことぶき法律事務所

弁護士 尋木 浩司

弁護士 亀井 英樹

弁護士 田村 宏次

弁護士 林 幸平

弁護士 塚本 智康

弁護士 松木 信行

※許可なく転載することをご遠慮願います。

※この冊子の内容は、平成23年10月1日現在のものです。