

被災時のためのQ&A 総集編



**全国貸貸管理ビジネス協会
コンプライアンス委員会**

ごあいさつ

この度の東日本大震災により、被害を受けられた皆様に、心よりお見舞い申し上げます。皆様の安全と一日も早い復旧、復興を心よりお祈り申し上げます。

3月11日の大地震発生直後に 全管協 日管協 全住協の3団体による合同緊急対策本部を設置し、当初、人命救助（安否確認・入居者避難・緊急物資・会員捜査）その後、被災者支援（地方公共団体による民間賃貸住宅の借り上げ、全住協災害時住宅支援）を実施いたしました。

会員の皆様には「義援金・ボランティア・被災者受入」等、多大なご支援、ご協力を頂き、誠にありがとうございました。

引き続き3団体が連携し、関係省庁、行政に働きかけ、被災者支援に全力を尽くして参ります。

さて、今回発刊しました「被災時のためのQ & A総集編」は弊社顧問弁護士事務所である「ことぶき法律事務所」の全面のご協力により、実際に会員様から寄せられた質問に対して簡潔に回答したものです。

地震を起因とした賃貸住宅のトラブルとその解決策について説明しておりますので、ご一読いただき、日常業務の一助としていただければ幸いです。

全国賃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

Contents

1. はじめに	01
2. 賃貸借契約の意義	02
1 賃貸借契約の意義	02
2 賃貸借契約は、有償・双務・不要式の諾成契約	02
3 賃貸人・賃借人の権利義務	03
4 目的物の使用収益	03
5 賃料支払義務	05
6 目的物の修繕	06
7 建物設備維持管理業務	11
8 火災事故の場合	15
3. 地震と賃貸借に関するQ & A	16
1 災害時の法律関係	
地震の時に適用される法律は？	16
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？	18
建物の損壊による管理会社の責任は？	19
旧賃借人と新賃借人、優先するのはどちら？	19
建物修復中の賃料は支払うべきか？	20
建物が損壊しても賃貸借契約は継続するの？	20
賃借人の解約申入の効力は？	20
敷引条項がある場合有効ですか？	21
地震による仮住まいの費用を支払うべきか？	21
入居後に賃貸物件が地震で水浸しになった場合は？	21
原発問題で避難勧告。賃料を請求できるか？	22
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？	22
入居後に賃貸物件が地震で水浸しになった場合は？	22
ライフラインの停止。その場合の賃貸借契約は？	22
敷地の液状化現象と入居者に対する退去の申し入れ	23
液状化現象により賃貸物件が傾いた。契約は終了するか？	24
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	24
被災に伴う解約申し入れ	24
建物の補修が進まない場合の賃料は？	25
津波により賃借した店舗が被災した場合の処理は？	25

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？	27
見舞金を支払ってもよいか？	27
仮設トイレの設置の費用の負担者は誰か？	27
排水管の破損の場合の賃借人の解約申入は有効か？	28
建物の設備が破損した場合の賃貸人の責任は？	28
電気温水器の設置不良の場合の責任は誰が負うか？	28
電気温水器の使用不能による解約申入は有効か？	29
震災後設備故障が発生した場合の費用負担は？	29
雨樋の落下により近隣に被害を与えた場合は？	29
震災に伴う建物からの落下物による損害	30
外壁の破損による周辺の被害の責任は？	30
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	30
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	30
震災後の設備故障費用負担について	31
震災に伴う修理費用	31

4 賃借人の責任

家財の転倒等による被害の責任は？	32
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？	32
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	32
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）	33
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）	33
地震による洗濯機からの漏水と賃貸人への損害賠償について	34

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？	35
住民票等が入手できない入居申込者と契約して良いか？	35
預かり賃料の送金が遅れた場合の責任は？	35
被災者用住宅への定期賃貸借契約の活用について	35
定期借家契約と重要事項説明について	36
建物の安全性に関する証明書	36
借地契約の条件変更・更新	36
売買契約後引渡前に被災した場合は？	37
住宅ローンは存続しますか？	38
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？	38
原発による放射能で避難地域に指定された場合は？	39
不動産販売業者の責任は？	40

1. はじめに

本年3月11日に発生した東日本大震災においては、激しい揺れによる建物等の損壊・倒壊だけでなく、東北地方の太平洋側沿岸に押し寄せた大規模な津波による甚大な損害、原子力発電所の事故に伴う広域に亘る放射能汚染による重大な損害等が発生しました。

被災された方におかれては、現在も大変困難な状況にあるかと思いますが、心よりお見舞い申し上げます。

ところで、今回の震災のように、その発生原因そのものが不可抗力による場合、責任の所在が明らかな場合と比較して、法律上もより困難な問題を生じさせることを、当事務所の弁護士一同、改めて痛感いたしました。

本書に収められているQ & Aは、被災地の方々から、e-mailにて寄せられたご質問を中心にご回答をさせて頂いたものですが、このご質問こそが、この度の震災のようないわゆる天災が発生した場合、賃貸住宅においてどのようなトラブルが発生するかについての生の声であると思われます。

本書が、東日本大震災からの復興をめざす方々にとって、少しでも助けとなれば、当事務所の弁護士にとって、これ以上の幸せはありません。

当事務所の弁護士、職員一同、東北地方の一日も早い復興の実現を心より祈念しつつ、これからも微力ながら、お手伝いができればと考えております。

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

2. 賃貸借契約の意義

(出典：判例マスター)

1 賃貸借契約の意義

賃貸借契約とは、①当事者の一方が相手方に目的物の使用及び収益をさせることを約束し、②相手方がこれに対し賃料を支払うこと約束する契約。(民法601)

(賃貸借の意義)
民法601条

賃貸借は当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

2 賃貸借契約は、有償・双務・不要式の諾成契約

① 賃貸借契約は、契約書面を作成しなくても賃貸人と賃借人とで合意に達すれば契約は成立する。

② 例外

I. 定期借家契約 (借地借家38)

II. 終身建物賃貸借契約 (高齢者居住法56)

(事業の認可及び借地借家法の特例)
高齢者居住法第56条

自ら居住するため住宅を必要とする高齢者(六十歳以上の者であって、賃借人となる者以外に同居する者がいないもの又は同居する者が配偶者若しくは六十歳以上の親族(配偶者を除く。以下この章において同じ。))であるものに限る。以下この章において同じ。)又は当該高齢者と同居するその配偶者を賃借人とし、当該賃借人の終身にわたって住宅を賃貸する事業を行おうとする者(以下「終身賃貸事業者」という。)は、当該事業について都道府県知事(公団又は都道府県が終身賃貸事業者である場合にあっては、国土交通大臣。以下この章において同じ。)の認可を受けた場合においては、公正証書による等書面によって契約をするとき限り、借地借家法第三十条の規定にかかわらず、当該事業に係る建物の賃貸借(一戸の賃貸住宅の賃借人が二人以上であるときは、それぞれの賃借人に係る建物の賃貸借)について、賃借人が死亡した時に終了する旨を定めることができる。

Ⅲ. 宅建業法上の書面交付義務（宅建業法37Ⅱ）

賃貸借契約の成立要件ではないが、事実上、契約書の作成が義務づけられる。

（書面の交付）
宅地建物取引業
法37条

- 2 宅地建物取引業者は、宅地又は建物の貸借に関し、当事者を代理して契約を締結したときはその相手方及び代理を依頼した者に、その媒介により契約が成立したときは当該契約の各当事者に、次の各号に掲げる事項を記載した書面を交付しなければならない。
 - 一 前項第一号、第二号、第四号、第七号、第八号及び第十号に掲げる事項
 - 二 借賃の額並びにその支払の時期及び方法
 - 三 借賃以外の金銭の授受に関する定めがあるときは、その額並びに当該金銭の授受の時期及び目的
- 3 宅地建物取引業者は、前二項の規定により交付すべき書面を作成したときは、取引主任者をして、当該書面に記名押印させなければならない。

3 賃貸人・賃借人の権利義務

- (1) 賃貸人は、Ⅰ目的物提供義務（民法601）、Ⅱ修繕義務（民法606）、Ⅲ費用償還義務（民法608）、Ⅳ担保責任（民法559、560以下）を負い、Ⅴ賃料請求権、Ⅵ目的物返還請求権を有する。
- (2) 賃借人はⅠ賃料支払義務（民法601）、Ⅱ目的物の保管・返還義務（民法400）を負い、Ⅲ賃借権（使用収益権）、④費用償還請求権（民法608）を有する。

4 目的物の使用収益

- (1) 賃貸人の使用収益させる義務
賃貸人は賃借人に賃貸物を使用収益させる義務を負う。（民法601）
 - Ⅰ 賃貸人は自ら賃借人の使用収益を妨害してはならない。
 - ・ 鍵の交換等賃貸人が賃借人の賃借物の使用を妨害することは禁止される。

札幌地裁
平成11年12月24日
判決

- ・ 建物賃貸借契約に自力救済条項があっても、賃貸建物の管理会社の従業員が、建物内に侵入したり、鍵を取り替えるなどしたことが違法であるとして、管理会社の不法行為責任が認められた事例

Ⅱ 賃貸人は第三者の妨害を排除する義務を負う。

- ・ 第三者の騒音、振動等の場合に賃貸人に排除義務が発生する場合がある。

大阪地裁
平成12年7月25日
判決

- ・ 被害者宅への騒音は受忍限度を大きく超えていた。
- ・ 住民の平穏な生活を守るため、マンションの所有者は（騒音元の住民との）賃貸借契約を解除することを視野に入れた対応や、被害住民の部屋を移動するなどの措置を取る義務がある。
- ・ 家主側には原告の女性と結んだマンションの賃貸借契約に反する約束違反があったといわざるを得ない。

Ⅲ 賃貸人の責任に関する問題

- ・ アスベスト対策
- ・ 耐震診断
- ・ ホルムアルデヒド等による賃借人の健康被害

(2) 賃借人の善管注意義務（民法400）

賃借人は、賃借物を返還するまで目的物を善良な管理者の注意をもって保管しなければならない。（民法400）

I 建物の無断増改築

建物の無断増改築は、借家の場合対象となる建物は、賃借人の所有物ではないから、所有である賃貸人の承諾を得ることなく増改築を行うことは保管義務違反として債務不履行となり、その無断増改築に背信性が認められれば契約の解除も認められる。

東京地裁
平成3年11月28日
判決

- ・ 無断増改築等の背信行為を理由とする建物賃貸借契約の解除が認められた事例
- ・ 平成元年ころの無断改築は、原告が当時十分に調査をすることなく、本訴に至ってはじめて追求したとはいえ、工事費約六〇〇万円を投じて和室を洋室に変更する等の工事であり、また、平成二年のサンルームの増築工事は原告に無断で二階四畳半の部屋の引き違い戸の壁を一部取り毀したものであるばかりでなく、原告が右工事につき直ちに異議を述べたにもかかわらず、何ら善処しなかつたものである。《中略》被告Aのこれら一連の不誠実な行為を勘案すると、賃貸人である原告において最早本件賃貸借契約を継続したくないと考えるのも無理はないといわざるを得ない。したがって、背信行為を理由とする本件賃貸借契約の解除の主張は理由がある。

II 保管義務違反と原状回復義務

賃借人が保管義務に違反して、賃借物を棄損、破損させた場合には保管義務違反として債務不履行責任を負う。

東京地裁
平成12年12月15日
判決

- ・建物賃貸借契約において、「賃借人は自己の負担で原状回復する」旨の約定がされている場合、原状回復の範囲は、賃借人の保管義務違反等によって加えられた棄損をいい、通常の使用に基づく使用収益による自然的損耗は含まれないとした事例

5 賃料支払義務

(1) 賃借人の賃料支払義務

賃貸借契約は有償契約であり、賃借人は賃料支払義務を負う（民法601条）。

(2) 目的物の使用不能と賃料支払義務

目的物の使用収益が客観的に不可能である場合、その不可能の部分が賃借人の過失によらないで、滅失したときは、賃借人は賃貸人に対し、賃料の減額を請求することができる（民法611条1項）。

東京地裁
平成7年3月16日
判決

- ・マンションの排水管の閉塞について賃借人に責任がある場合でも賃貸人において合理的な期間内に修繕すべきであるとして、賃料の三割相当額の支払拒絶を認めた。

(3) 賃料の不払と契約の解除

賃借人に賃料支払義務の不履行があれば、賃貸人は賃貸借契約を解除することができる。但し、賃料不払いの事実があっても背信性がない場合には、権利濫用として解除の効果が認められない場合がある。

東京地裁
平成14年4月5日
判決

- ・建物賃貸借契約において、借主が月額賃料の4か月分から5か月分に及ぶ賃料額の滞納をし、その解消を2回にわたって約束しながら、なお2か月分を超える額を滞納している場合には、背信的といえるとして契約解除が有効とされた事例

東京地裁
昭和54年12月14日
判決

- ・三か月分の賃料不払があつても背信性がないとして建物賃貸借契約の解除が認められなかつた事例

東京地裁
昭和49年5月27日
判決

- ・家屋の賃貸借契約において、賃借人が賃料を滞納したときは催告を要せずして契約を解除することができる旨を定めた特約条項の効力（積極）

最高裁第一小法廷
昭和37年4月5日
判決

- ・借家法六条の特約に当たらないとされた事例
- ・滞納家賃が三箇月分以上に達したときは、賃貸人は賃借人に対し、催告等の手続を経ることなく、直ちに賃貸借契約を解除することができる旨の特約は、借家法六条の特約には当たらない。

6 目的物の修繕

(1) 賃貸人の修繕義務

賃貸人は、賃貸物の使用収益に必要な修繕義務を負う。（民法606条1項）

- ・修繕が必要であり、且つ可能であること。
- ・修繕が可能かどうかは、単に物理的ないし技術的不能だけでなく、経済的乃至取引上の観点から見て不能な場合にも修繕義務はない。

東京高裁
平成3年7月16日
判決

- ・当面自己使用の必要性はないが朽廃の著しい賃貸建物について立退料の提供による解約の正当事由の補完を認めた事例
- ・以上の事実によると、本件建物は、基本構造部を含めて全体として老朽化が顕著であり、災害でもなければ差し迫って倒壊することはないにせよ、このまま推移すれば遠からず朽廃に達することが必至であるのに加えて、傾斜のために南側隣家に損傷を及ぼし、今後更にその拡大が予想される状態であり、南側隣家が撤去された場合には、支えを失って傾斜が進み、近隣等に倒壊の不安を与えることになる。そして、右老朽化の程度と大修繕に要する費用等からみて、社会経済的には、もはや大修繕をしてまでその修復、維持を図るべきことを被控訴人に要求するのは無理であるといわなければならない。本件建物について被控訴人がこれまで十分な修繕を行ってきたとは認めがたいけれども、右老朽化はおおむね経年による不可避のものであり、控訴人としても、比較的安い賃料の下で、進んで修繕の要求をすることもなく自ら応急の修理をして間に合わせてきたことが証拠上うかがわれるのであつて、本件建物の老朽化について賃貸借当事者のいずれか一方のみに帰責することは相当でない。してみると、被控訴人には本件建物又はその敷地を自己使用する等の必要性はないが、右のような建物の状況に照らし、本件賃貸借契約を解約することが合理性ないし社会的相当性を欠くということとはできない。

(2) 賃借人の修繕義務

特約により、賃借人に修繕義務を課した場合

I 入居中の修繕特約

賃借人に修繕を負担するという特約は、原則として単に賃貸人の修繕義務を免除するという意味をもつにすぎない。

最高裁第一小法廷
昭和43年1月25日
判決

- ・修繕は賃借人がする旨の契約条項が賃貸人が修繕義務を負わないとの趣旨にすぎないとされた事例
- ・原判示の事実関係のもとにおいては、所論賃貸借契約書中に記載された「入居後の大小修繕は賃借人がする」旨の条項は、単に賃貸人たる上告人が民法六〇六条一項所定の修繕義務を負わないとの趣旨であったのにすぎず、賃借人たる被上告人が右家屋の使用中に生ずる一切の汚損、破損個所を自己の費用で修繕し、右家屋を賃借当初と同一状態で維持すべき義務があるとの趣旨ではないと解するのが相当であるとした原判決の判断は、正当である。

II 明渡時の修繕特約

賃借人に積極的に修繕義務を負わせる特約も、場合によっては有効となる。

※原状回復ガイドラインによる基準の明確化

名古屋地裁
平成2年10月19日
判決

- ・一定範囲の小修繕を賃借人の負担とする特約が賃借人に修繕義務を課したものとすることができないとした事例
- ・賃借人が賃借建物の汚損等について損害賠償義務を負うとの特約にいう損害には、賃借建物の通常の使用によつて生じる汚損等は含まれないとした事例

東京地裁
平成12年12月18日
判決

- ・建物の賃貸借において、賃借人が、襖の張替、畳表の取替、クロス張替、ハウスクリーニングの費用を負担する旨の特約が、公序良俗等に違反せず、特約どおり自然損耗分も含め賃借人が負担するものとして有効とされた。

東京簡裁
平成16年10月29日
判決

そもそも建物賃貸借においては、通常の使用によつても建物及びその付属設備等が時の経過によつて古くなり、減価していくものであって、賃貸借はそのような減価の進行する期間、その建物を賃借人に使用させる賃貸人は、その対価として家賃を受け取っているのだから、通常の使用によつて生ずる損耗・汚損（通常損耗）は本来

家賃でカバーされているものといわれている（家賃は、通常、貸家の減価償却費用、維持・管理費用、家主の利潤の三要素からなるといわれる由縁である）。しかし、私的自治の原則、契約自由の原則から、経年の変化や通常損耗に対する修繕義務を賃借人に負わせるということも全く不可能というわけでないが、それは賃借人に法律上、社会通念上の義務と異なる新たな義務を課することになるから、次の要件が備わることが必要と解される。

- ア その特約の必要性があり、暴利的でない等の客観的、合理的理由があること
- イ 賃借人が通常の原因回復義務を越えた修繕等の義務を負担することの説明を受け、理解し、納得していること
- ウ 賃借人が特約による義務負担の意思表示をしていること

したがって、賃貸人が特約の存在を主張し、賃借人から特約の有効性が争われれば、当然、賃貸人がその立証の責めを負うということになる。

最高裁
平成17年12月16日
判決
(出典：最高裁
ホームページ)

(1) 賃借人が賃貸借契約終了により負担する賃借物件の原状回復義務には、特約のない限り、通常損耗に係るものは含まれず、その補修費用は、賃貸人が負担すべきであるが、これと異なる特約を設けることは、契約自由の原則から認められる。

(2) 賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して賃貸人に返還する義務があるところ、賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価としての賃料の支払を内容とするものであり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものである。それゆえ、建物の賃貸借においては、賃借人が社会通念上通常の使用をした場合に生ずる賃借物件の劣化又は価値の減少を意味する通常損耗に係る投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われている。そうすると、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課することになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常

損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認められるなど、その旨の特約（以下「通常損耗補修特約」という）が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である。

- (3) 本件契約書には、通常損耗補修特約の成立が認められるために必要なその内容を具体的に明記した条項はないといわざるを得ない。被上告人は、本件契約を締結する前に、本件共同住宅の入居説明会を行っているが、上記説明会においても、通常損耗補修特約の内容を明らかにする説明はなかったといわざるを得ない。そうすると、上告人は、本件契約を締結するに当たり、通常損耗補修特約を認識し、これを合意の内容としたものということとはできないから、本件契約において通常損耗補修特約の合意が成立しているということとはできないというべきである。

大阪高裁
平成18年5月23日
判決

(商業ビルにおける
原状回復特約
のケース)

(出典：裁判所
ホームページ)

<http://www.courts.go.jp>)

- ・ 本件賃貸借契約において、通常損耗も含めて控訴人が原状回復義務を負う旨の特約が締結されたか否かについて、検討する。
- ・ 建物の賃借人は、賃貸借契約が終了した場合には、賃借物件を原状に回復して返還する義務があるところ、賃貸借契約は、賃借人による賃借物件の使用とその対価として賃料の支払を内容とするものであり、賃借物件の損耗の発生は、賃貸借という契約の本質上当然に予定されているものである。そのため、建物の賃貸借においては、通常損耗により生ずる投下資本の減価の回収は、通常、減価償却費や修繕費等の必要経費分を賃料の中に含ませてその支払を受けることにより行われている。そうすると、建物の賃借人にその賃貸借において生ずる通常損耗についての原状回復義務を負わせるのは、賃借人に予期しない特別の負担を課することになるから、賃借人に同義務が認められるためには、少なくとも、賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲が賃貸借契約書の条項自体に具体的に明記されているか、仮に賃貸借契約書では明らかでない場合には、賃貸人が口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたものと認めら

れるなど、その旨の特約が明確に合意されていることが必要であると解するのが相当である（最高裁判所平成17年12月16日第二小法廷判決・裁判所時報1402号6頁参照）。

- これを本件についてみると、前記のとおり、本件賃貸借契約には、契約が期間満了または解約により終了するときは、終了日までに、賃借人は本件貸室内の物品等一切を搬出し、賃借人の設置した内装造作諸設備を撤去し、本件貸室を原状に修復して賃貸人に明け渡すものとするとの条項（本件賃貸借契約書22条1項）がある。しかしながら、上記の条項は、その文言に照らし、賃借人の用途に応じて賃借人が室内諸設備等を変更した場合等の原状回復費用の負担や一般的な原状回復義務について定めたものであり、この規定が、賃借人が賃貸物件に変更等を施さずに使用した場合に生じる通常損耗分についてまで、賃借人に原状回復義務を認める特約を定めたものと解することはできない。したがって、同条項は、賃借人が通常損耗について補修費用を負担すること及び賃借人が補修費用を負担することになる通常損耗の範囲を明記するものでないことは明らかであり、また、本件全証拠によっても、賃貸人がこれらの点を口頭により説明し、賃借人がその旨を明確に認識し、それを合意の内容としたと認められるなど、その旨の特約が明確に合意されていることを認めるに足りる証拠はないから、本件賃貸借契約において、通常損耗分についても控訴人が原状回復義務を負う旨の特約があることを認めることはできない。

7 建物設備維持管理業務

(1) 建物修繕義務

賃貸人に建物修繕義務が存するため、その不履行により損害賠償責任を負う場合がある。

東京地裁
昭和56年3月26日
判決

- ・ 地下店舗の漏水事故につき修理義務不履行の責任を負う貸主が賠償すべき損害の範囲
- ・ そもそも、賃貸人は、賃借人に対し、賃借人が賃借物を約旨の用法に従って十分に使用収益することができるように協力すべき債務を負担するものといわなければならない。これを本件についてみるに、前示のとおり、原告は、本件店舗を被告から賃借して、内装工事を施工のうえ、「レストランクラブ松」の名称で飲食店を営んでいたところ、昭和四九年七月七日、浸水事故が発生し営業が不可能になつてしまつたのであるが、その後の調査により、同月下旬頃には、右浸水が本件店舗の北側のコンクリート壁と床との接線の全体から生じるものであることが判明したのであるから、賃貸人である被告は、速やかに、右浸水を防止するための適切な修繕を行ない原告が早期に営業を再開することができるように措置すべきであつたものといわなければならない。しかるに、被告は、前示のとおり、原告からの再三の要請にもかかわらずこうした措置を講じなかつたばかりか、原告が損害の拡大を防止するために補修工事にとりかかるやそれを妨害する挙に出て、営業の再開を遷延せしめ、また後記3（一）のとおりの内装補修工事を余儀なくさせたのであるから、被告には、前記債務の不履行があるものといわなければならない。

東京地裁
平成7年3月16日
判決

- ・ マンションの排水管の閉塞について賃借人に責任がある場合でも賃貸人において合理的な期間内に修繕すべきであるとして、賃料の三割相当額の支払拒絶を認めた。

(2) 建物の設置管理の瑕疵の場合

建物について故障・破損等の不具合があり、そのために入居者が損害を被った場合には、賃貸人及び管理会社に過失がない場合でも、不法行為上の工作物責任（民法717条）により損害賠償責任を負う場合がある。

東京地裁
平成9年12月24日
判決

- ・二五歳の男性が賃貸マンション四階から転落死亡した事故につき窓に手すりがなく、腰壁の高さが約四〇センチメートルしかなかったことが建物の設置保存の瑕疵に当たるとされた事例（過失相殺七割）
- ・本件居室の南側窓は腰壁が約四〇センチメートルしかなく、転落事故を防止するための手すり等も設置されていなかった。本件居室の南側窓のような場合、その腰壁の高さの基準について法的な規制はないが、建築業者の解説書（甲一一の二）においても、「特に居住用施設では注意を要すべきであり、一般的には下記の形態が望ましい」として、腰壁の高さはおおよそ六五ないし八五センチメートルを目安とし、窓の内側又は外側に床面から一・一メートル以上の高さに手すりを設置することが推奨されているのであって、前記のような本件居室の南側の構造は、転落事故防止の観点からみて、居住用施設として通常備えるべき安全性を欠いているものというべきである。被告は本件事故後、本件居室の南側窓の床面から六〇・五センチメートル、八三・五センチメートル及び一〇七センチメートルの三箇所に横に鉄パイプを設置したが（乙六、七の一、二）、右のような措置が本件事故前に講じられていたならば、本件事故の発生は防止することができたと考えられる。以上によれば、本件事故は本件居室の南側窓部分の設置保存の瑕疵に基づくものというべきであるから、本件居室の賃貸人である被告は、本件建物の占有者として、民法七一七条に基づき、原告らに対して後記損害を賠償すべき義務がある。

大阪高裁
昭和49年1月18日
判決

- ・公団賃貸住宅における排水本管の汚水逆流による漏水事故につき、土地の工作物の保存に瑕疵があるとして損害賠償責任を認めた事例
- ・本件排水本管は、本件団地建物内に附属して設置され、五階から一階まで縦に貫通し、前記三に認定したように、各階の各室の台所の流しと排水枝管をもつて接続し、下部は横走り排水管を経て下水管に接続していること明らかであり、本件排水本管は、本件団地建物の一部をなす設備であつて、民法七一七条一項にいわゆる土地の工作物に該当するものといえる。〈中略〉本件排水本管は、定期的に清掃をしなければ、一〇年位で排水不能

になるものであるにもかかわらず、被控訴人公団は、昭和三一、二年頃本件団地建物を建設して以来、約八、九年間本件排水本管を一度も清掃したことがなく、昭和四〇年一二月に至り、カンツール工法による清掃をしたが、その清掃は甚だ不十分なものであったこと明らかである。ところで、民法七一七条一項にいわゆる「土地の工作物の保存に瑕疵がある」とは、土地の工作物が維持、管理されている間に、その物が本来具備しているべき性質を欠くに至ったことを指すものであり、本件排水本管についていえば、排水設備として通常有すべき機能が十分でなくなることをいうと解するのが相当であるところ、本件漏水事故は、前記のように本件排水本管の汚水が逆流して生じたものである以上、本件排水本管の保存に瑕疵があつたものといわざるを得ない。そうだとすると、本件排水本管の占有者であり、所有者である被控訴人公団は、所有者として、本件漏水事故により後に認定するような損害を蒙つた控訴人兩名に対し、損害賠償をなすべき責任があるといわなければならない。この場合被控訴人公団側に過失の存在を必要としないことはいうまでもなく、また前叙認定に照し本件漏水事故が不可抗力であつたことは到底認め難い。そして当時被控訴人公団に排水管清掃費用の予算措置がなかつたこと、居住者らが負担するいわゆる共益費も右費用を予定していなかつたことなどは、被控訴人公団の右損害賠償責任を免れさせる理由とはならない。

東京地裁
平成9年2月10日
判決

- ・アパートの外階段の崩落により居住者を訪問するため昇っていた者が負傷した事故につき、アパート所有者の責任を認め、管理人の責任を否定した事例
- ・本件階段は、本件建物の一部を構成し、民法七一七条一項の土地工作物に該当するところ、踏面及び蹴上げ部分と左右ササラ桁並びに各踏面及び蹴上げ部分との接続部分は、本来であれば全面溶接すべきであるのに、点溶接のみで固定されており、元々十分な構造耐力を有していなかったものが、時間的経過とともに右溶接部分の腐食、分離が進行し、偶々原告及び乙山の通行中に耐力の限界を超えて本件事故が発生したものと認められ、本件階段が階段として通常備えるべき安全性を欠いていたことは明らかであるから、その設置に瑕疵があつたものというべきである。

・本件事故は、本件階段の踏面鉄板及び蹴上げ鉄板とササラ桁の接続面並びに各踏面鉄板と蹴上げ鉄板との接続面が、本来は全面溶接すべきところ、点溶接のみで固定されていたというのであるから、溶接工事の手抜きに起因するものと考えられる。そして、本件階段は接続面も含めて外観はセメント仕上げとなっており、その接合状況は外部からは全く見えなかったこと、本件事故当時、本件階段を含む建物は完成後一三年しか経過していないことは、前記認定のとおりである。右のような状況下で、階段が通常の使用で落下するなどということは、一般に考え難く、建物の管理人である被告Wにおいて、建物建築工事に右のような手抜きがあることを予測し、これが原因で本件事故のような落下事故の発生を予見し、右事故の発生を未然に防止するため、本件階段の瑕疵の存在を発見してこれを修補することを期待することはできない。本件階段を含む本件建物の外階段の継ぎ目部分に、錆痕跡や腐食、隙間が認められたことは前示認定のとおりであるが、このことも右認定を左右しない。右瑕疵のほかに、被告Wにおいて本件階段の設置及び管理に過失があったことを認めるに足る証拠はない。したがって、被告Wは、民法七一七条一項に基づく責任を負わないが、被告M産業は本件階段の所有者であるから、占有者として右設置及び管理に過失がなかったとしても、原告が本件事故により被った損害については、民法七一七条一項但書により損害賠償責任を免れない。

神戸地裁
平成11年9月20日
判決
(出典：
判例マスター)

- ・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

8 火災事故の場合

火災事故の場合には、賃借人は軽過失であっても失火責任法は適用されず、賃貸借契約上の債務不履行責任が認められる。延焼した場合には、賃貸人にも、責任が認められる場合がある。

東京地裁
平成元年3月2日
判決

- ・建物内での喫煙による失火につき喫煙者に重過失があるとされた。
- ・建物の転貸人について転借人の選任監督に過失がなかつたとはいえないとして原賃貸人に対する損害賠償責任が認められた。

東京地裁
昭和55年4月25日
判決

- ・雑居ビルの一室に設けられたサウナ風呂の木製椅子の無炎着火による火災のため入浴客が逃げ場を失って一酸化炭素中毒により死亡した事故につき、サウナ風呂の開発・製造業者の不法行為責任、サウナ風呂の経営者及び貸ビル業者の各工作責任の競合が認められた事例
- ・サウナ風呂に入浴中、サウナ風呂のヒーターの加熱による火災によつて発生した死亡事故につき、サウナ風呂の開発・製作者、サウナ風呂の経営者、サウナ風呂のあつたビルの所有・管理者の損害賠償責任が肯定された事例