

# 不動産の質問 回答

| 【不動産賃貸について】 |  |   |
|-------------|--|---|
| No.         | 質問   | 回答  |
| 1           | 震災被害を受けたアパートから退去を申し出ると、違約金を請求された。                                    | 客観的にみて、アパートに住めないほどの震災被害があるために退去したのであれば、違約金を支払う必要はありません。万が一、契約の中に、天災のような不可抗力の場合でも、「あらかじめ契約した期間住まないと違約金を支払わなければならない」という取決めがあったとしても、高額な違約金が設定されている等の時には無効の主張ができる場合があると考えられます。<br>個別の事情によっても異なりますので、契約書類を持って、各地の消費生活センター(消費者ホットライン「188」番)や弁護士会などの法律相談に相談してください。   |
| 2           | 大家から賃貸マンションの退去を求められた。退去しないといけないのか。また、退去に伴う引っ越し費用や敷金の返却を請求できるか。       | 建物が滅失していない以上は、賃貸借契約は継続するので、退去する必要はありません。貸主からの退去の申出は、期間の定めのない賃貸借契約においては解約の申入れ、期間の定めのある賃貸借契約においては契約の更新拒絶といえますが、いずれも一定の期間前に申し出る必要があり、また正当な理由(正当事由)が必要とされます。この正当な理由については、建物の損壊の程度や、建物の修繕に掛かる費用や修繕によって延びる建物の耐用年数、立ち退きによって受ける借主の不利益、貸主からの立退料(引越し費用)の支払いの有無とその金額など、様々な具体的な事情により総合的に決まります。まずは、貸主とよく話し合いを試みましょう。<br>話し合いがうまくいかない場合には、各地の消費生活センター(消費者ホットライン「188」番)や弁護士会などの法律相談に相談しましょう。<br>また、敷金は原則として借主に戻ってきますので、返金の請求はできます。 |
| 3           | 地震で賃貸マンションの天井と窓ガラスの一部にヒビが入り、建物全体がゆがんだ。家賃の減額を求めてもよいか。                 | 建物の損壊が修繕が可能な程度であれば、貸主は建物の修繕義務を負うので、貸主に修繕を求めることができます。修繕が不可能で、建物の損傷が、建物の一部滅失といえるほど大きなものであれば、貸主に対して賃料の減額請求ができます。ただし、後日の貸主との紛争を避けるべく、まずは話し合うことが必要です。なお、建物の「滅失」とは、建物の損壊の程度がひどく、建物としての「効用を失った状態」をいいます。<br>個別の事情によっても異なりますので、各地の消費生活センター(消費者ホットライン「188」番)や弁護士会などの法律相談に相談してください。  |
| 4           | 住んでいる賃貸マンションが地震で不具合が起きた。オーナーは修理すると言ったが修理代は誰が払うのか。                    | 貸主は、法律上、賃貸借契約の目的物の修繕義務を負うこととされており、修理代は原則として貸主が支払う必要があります。<br>なお、賃貸借契約の特約で、借主が修繕を行うこととされている場合もありますが、一般的には、このような特約は、当事者が予測し得る程度の損壊を対象としていると考えべきです。予測し得ないような大震災による建物の損壊までは含まれないと思われます。ただし、貸主が修繕しなければいけないという義務を負うのは修繕が可能といえる場合であるので、個別のケースで貸主が修繕しなければいけないという義務を負うかどうかは、損傷の箇所、程度等にもよります。<br>個別の事情によっても異なりますので、各地の消費生活センター(消費者ホットライン「188」番)や弁護士会などの法律相談に相談してください。   |
| 5           | 借家の瓦が飛んで隣の駐車場に置いている他人の新车に落ち、高額な修理費用を請求されそう。家主に支払ってもらえるか。             | 屋根瓦は建物の一部として、土地の工作物責任(民法717条)の対象となり、基本的に、所有者(家主)や占有者(それを管理していた人)は屋根瓦が落ちたことによって生じた損害(車の修理費用など)を賠償する責任を負います。<br>第一次的に責任を負うのは占有者ですが、占有者が責任を免れたときには、所有者が第二次的に責任を負います。所有者の責任は無過失責任といわれていますので、所有者自身に故意・過失がなくても、客観的に工作物に瑕疵があれば、瑕疵を原因として発生した損害について賠償する責任を負います。<br>ただし、屋根瓦の設置・保存に関し、本来備えるべき安全性を有していたと言える場合には責任を免れる場合もあります。<br>個別の事情によっても異なりますので、各地の消費生活センター(消費者ホットライン「188」番)や弁護士会などの法律相談に相談してください。                           |
| 6           | 住んでいる賃貸住宅が地震で被災し、住めなくなった。住めない期間の家賃は支払わなきゃダメ?                         | 家賃とは、住める部屋が提供されることについての対価です。災害で住めなくなった場合において、改めて住めるようになるまでの間の家賃を支払う必要はありません。<br><br>被災し、今までの部屋に住めなくなって避難所生活を送ることもあるでしょう。その際、住めない状態の期間の家賃は支払う必要がないということですね。  |
| 7           | 大家さんから、賃貸マンションの退去を求められました。絶対に退去しないとダメですか?退去に伴う引っ越し費用や敷金の返却を請求できますか?  | 建物が滅失(建物の損壊の程度がひどく、建物としての効用を失った状態)していない以上は、賃貸借契約は継続するため退去する必要はありません。敷金は原則として借主に戻ってくるものですので、返金の請求はできます。退去については、まずは貸主とよく話し合いを試みましょう。<br><br>ちなみに、大家さんからの退去要請は、一定期間前に申し出る必要があるうえ、正当事由が必要とされるそうです。ですので、一方的に退去の要請をされても応じる必要はありません。もちろん退去するときは敷金を請求できます。  |
| 8           | 借家の瓦が隣の駐車場に置いている他人の新车に落ちてしまいました。高額な修理費用を請求されそうですが、家主に支払ってもらえるのでしょうか? | 基本的に、所有者(家主)や占有者(それを管理していた人)は、屋根瓦が落ちたことによって生じた損害(車の修理費用など)を賠償する責任を負います。第一次的に責任を負うのは占有者ですが、占有者が責任を免れたときには、所有者が第二次的に責任を負います。ただし、屋根瓦の設置・保存に関し本来備えるべき安全性を有していたと言える場合には、責任を免れる場合もあります。<br><br>この場合、所有者は家主を指し、占有者は借主を指します。そのため、第一次的な賠償の責任は借主にあるということになってしまいますね。   |

|               |   |  |
|---------------|---|--|
| 9             | 災害に伴い、代わりとなる家屋を取得したのですが、不動産取得税の軽減はありますか？  | 震災、風水害、火災などの災害により不動産を滅失（損壊）された日から2年以内に代わりとなる不動産を取得したときには、滅失（損壊）した不動産の価格（固定資産課税台帳の価格）に税率を乗じて得た額を限度として減免を受けることができます。申請手続きなど詳しいことについては、県税事務所までお問い合わせください。   |
| 10            | 賃貸住宅に住んでいるが、大雨や地震で被災し、住むことができなくなった。住むことができなかった期間の家賃について支払う必要はあるのか。  | 家賃は、通常に住むことのできる部屋等が提供されることについての対価であり、災害で住むことができなかった場合において、改めて住むことができるようになるまでの間の家賃を支払う必要はありません。   |
| 11            | 災害の被害を受けたアパートから退去を申し出ると、違約金を請求された。どのようにすればよいか。  | 客観的にみて、アパートに住めないほどの被害があるために退去したのであれば、違約金を支払う必要はありません。万が一、契約の中に、天災のような不可抗力の場合でも、「あらかじめ契約した期間住まない」と違約金を支払わなければならない」という取決めがあったとしても、高額な違約金が設定されている等々には無効の主張ができる場合があると考えられます。個別の事情によっても異なりますので、契約書類を持って、最寄りの消費生活センター（消費者ホットライン「188」番）や弁護士会などの法律相談に相談してください。   |
| 12            | 大家から賃貸マンションの退去を求められた。退去しないといけぬのか。また、退去に伴う引っ越し費用や敷金の返却を請求できるか。   | 建物が滅失していない以上は、賃貸借契約は継続するので、退去する必要はありません。なお、建物の「滅失」とは、建物の損壊の程度がひどく、建物としての「効用を失った状態」をいいます。貸主からの退去の申出は、解約の申入れと考えることができますが、一定の期間前に申し出る必要があり、また正当な理由（正当事由）が必要とされます。この正当な理由については、建物の損壊の程度や、建物の修繕に掛かる費用や修繕によって延びる建物の耐用年数、立ち退きによって受ける借主の不利益、貸主からの立退料（引っ越し費用）の支払の有無とその金額など、様々な具体的事情により総合的に決まります。まずは、貸主とよく話し合いをしてみましょう。話し合いがうまくいかない場合には、最寄りの消費生活センター（消費者ホットライン「188」番）や弁護士会などの法律相談に相談しましょう。また、敷金は原則として借主に戻ってくるものですので、返金の請求はできます。  |
| 13            | 地震で賃貸マンションの天井と窓ガラスの一部にヒビが入り、建物全体がゆがんだ。家賃の減額を求めてもよいか。  | 建物の損壊が修繕が可能な程度であれば、貸主は建物の修繕義務を負うので、貸主に修繕を求めることができます。修繕が不可能で、建物の損傷が、建物の一部滅失といえるほど大きなものであれば、貸主に対して賃料の減額請求ができます。ただし、後日の貸主との紛争を避けるべく、まずは話し合うことが必要です。なお、建物の「滅失」とは、建物の損壊の程度がひどく、建物としての「効用を失った状態」をいいます。個別の事情によっても異なりますので、最寄りの消費生活センター（消費者ホットライン「188」番）や弁護士会などの法律相談に相談してください。  |
| 14            | 住んでいる賃貸マンションが地震で不具合が起きた。オーナーは修理すると言ったが修理代は誰が払うのか。（※例えば、平成30年北海道胆振東部地震関連では、賃貸アパートの煙突が倒れたことに伴う相談が寄せられています。）                     | 貸主は、法律上、賃貸借契約の目的物を修繕しなければいけないという義務（修繕義務）を負うこととされており、修理代は原則として貸主が支払う必要があります。なお、賃貸借契約の特約で、借主が修繕を行うこととされている場合もありますが、一般的には、このような特約は、当事者が予測し得る程度の損壊を対象としていると考えべきですので、予測し得ないような大震災による建物の損壊までは含まれないと思われます。ただし、貸主が修繕義務を負うのは修繕が可能といえる場合であるので、個別のケースで貸主が修繕義務を負うかどうかは、損傷の箇所、程度等にもよります。最寄りの消費生活センター（消費者ホットライン「188」番）や弁護士会などの法律相談に相談してください。   |
| 15            | 台風起因する強風により借家の瓦が飛んで隣の駐車場に置いている他人の新車に落ち、高額な修理費用を請求されそうだ。家主に支払ってもらえるか。  | 基本的に、所有者（家主）や占有者（それを管理していた人）は、屋根瓦が落ちたことによって生じた損害（車の修理費など）を賠償する責任を負います。第一次的に責任を負うのは占有者ですが、占有者が責任を免れたときには、所有者が第二次的に責任を負います。所有者は、所有者自身に故意・過失がなくとも、客観的に工作物に瑕疵があれば、瑕疵原因として発生した損害について賠償する責任を負います。ただし、屋根瓦の設置・保存に関し、本来備えるべき安全性を有していたと言える場合には責任を免れる場合もあります。個別の事情によっても異なりますので、最寄りの消費生活センター（消費者ホットライン「188」番）や弁護士会などの法律相談に相談してください。  |
| <b>【借家関係】</b> |   |  |
| 16            | 借家が滅失した場合、借家権は消滅するのか。   | A1 滅失とは、物理的に建物が滅失した場合のみならず、その目的となっている主要な部分が消失して、社会的、経済的に見て全体としてその効用を失い、賃借物の趣旨が達成されない程度に達している場合をいうが、賃借物の目的物が滅失し、その効用を失えば契約関係は当然に終了すると解されている。  |
| 17            | 借家が傾き崩壊寸前となり、とても住める状態でないのに、やむを得ず引っ越すことにした。大家に敷金の返還を求めたが、もう取り壊し以外に方法はない建物にもかかわらず、釘をさした後があるとか、壁が汚れている等の苦情を言われた。敷金の返還をしてもらえないのか。 | とても住める状態ではないとのことであるが、その状態が滅失にいたるものであれば、賃貸借契約は終了することになる。問題は敷金の返還であるが、取り壊しを前提とするのであれば全額返還請求をすることは可能だと思われる。もっとも、建物の修繕が可能な状態であれば、賃借人はその修繕を拒むことは出来ないが（民法第606条第2項）、敷金の返還に関しては、設問のような状態の場合、紛争が生ずる可能性は少なくないと思われる。さて、借家人は、建物を明け渡すに際して、原状回復して返さなければならないが、これは、新築で借りたら新築同様にして返さなければならないということではなく、普通に生活していたならば、自然な汚れや傷みはそのままの状態で返還すればよいのである。敷金から修繕費などが控除される場合があるのは、借家人の不注意や故意で壁や床などが毀損した場合である。従って、自然に汚れた壁や床、テレビや冷蔵庫の裏側の壁の電気ヤケ、結露で発生したカビなどでも、普通に生活して生じたものならば、それを理由に敷金から控除される理由はないし、釘穴などは、程度の問題である。 |

|    |  |  |
|----|--|--|
| 18 | 地震の揺れで、醤油などの調味料が飛び散り、壁を汚してしまった。大家に事情を話したところ、地震によるものか前からの汚れを地震のせいにしていいのかかわからないと言われた。どうすればよいか。   | 現場の写真は撮っておくべきだと思う。クロスや床ジュウタンの汚れで、可能な限りふき取り掃除をして、そのまま住むことに問題がなければ、大家さんにクロスを張り替えろという請求はできないだろう。これが問題になるのは、賃貸借終了時に敷金の精算をする時である。仮に争いになって地震の事実は顕著な事実であるから、当時の写真やメモなどを残しておき、後の紛争に備えておくことが肝心だと思う。ちなみに、普通に生活している中で汚れたものについては、その汚損・損耗は賃借人の負担にはならないのが原則である。賃借期間が10年という事例では、ジュウタンの飲み物をこぼした跡があっても通常の生活による汚れの範囲であるとした判例がある（大阪高裁平成6年12月）   |
| 19 | マンションの3階の居住者からの相談。全自動洗濯機を使用中に地震発生。あわてて逃げたため水道の元栓を締めなかった。ホースが外れ、階下に水が漏れ、1階の雑貨店の商品に被害が発生した。大家を通じて60万円の賠償を求められている。支払わなければならないのか。            | 3階の居住者に過失責任があるかどうかのポイントである。事案により過失ないし因果関係なしとする判断も成り立ちそうだが、概ね過失責任が肯定される可能性が高いと思われる。専用部分の水道管が破裂して漏水したような場合は、予見可能性が低いとされる可能性が高いが、全自動洗濯機のホースが外れることで水が漏れることは予見可能であろうし、水道の元栓を閉めなかったことに過失がある、もしくはホースの接続状態が悪かったことに過失があるように思われる。ただし60万円という被害額には検証が必要となる。地震による商品の落下分の被害は当然賠償する必要はない。また、売価60万円、仕入値40万円の商品であったとしたら、地震後すぐに60万円で売れたはずという事情のない限り、被害額は40万円とみるべきであろう。   |
| 20 | アパートの賃貸人からの相談。上下で4世帯入居可能な建物に、1家族で2階の2世帯を借りているが、他は空室。古いアパートなので今回の地震で被害を受けたのを機会に取り壊しをしようと思い、その旨を伝えたがスムーズに退去してくれないで困っている。                   | 賃貸借の目的物が滅失し、その効用を失った場合は、賃貸借の趣旨が達成できなくなるので、賃貸借契約は当然に終了する（最判昭和32年12月3日）。本件の場合、アパートが滅失に至らず修復可能な場合には借家契約が存続するが、滅失した場合には、借家権は消滅するので、立退料を支払う必要はない。よって、どの程度の被害なのか確認する必要がある。なお、罹災側市法が適用されるならば、その対応が必要になる。借家権が存続する場合には、賃貸人側よりの解約申込みであるので、今回の事由が正当事由にあたるかどうかを考えることになる。建物の損壊を修繕することが可能という場合でも、修繕・修復に過大な費用が必要な場合には、賃貸借契約の解約を求める正当事由にあたる場合もある。正当事由があれば、立退料を支払う必要はない。今回は借家人の事情も考慮しつつ、立退料その他条件を打診して解決を図ればよいのではないかと考える。粘り強い話し合いが必要だろう。                                 |
| 21 | アパートの賃借人からの相談。建物に被災家屋建築物応急危険度判定で要注意の紙が貼られた。ライフラインが止まり使用できなかった期間の家賃は払わなければならないか。  | 家主には借家人が借家を使用収益することにつき必要な施設を提供する義務がある。施設内のガス・水道の配管設備は家主が提供すべき借家内の設備となる。周囲に問題なくその1軒だけが破損したような場合は賃料の一部の支払いを拒絶することができると考えられるが、今回は地域全体のガス・水道の供給が止まったのであるから、そのような解釈は取ることができず、原則的には、借家人には賃料支払い義務がある。一方、賃貸人、賃借人双方のいずれの責任でもない事由によって、目的物である建物の使用が不可能となった場合には、それが一時的なことであっても、借家人は賃料を支払う必要はなくなると解される。以上を鑑みると、今回、水道ガスが使用できないと同時に、その地域に避難命令出るなど、事実上、退去を余儀なくされた場合ならば、家賃全額を支払う義務はないと考える。但し、危険の程度・使用状態によっては家賃の一部を支払う義務があるという場合も考えられる。（参考「地震に伴う法律問題」Q2.2.3.2.4 商事法務研究会） |
| 22 | アパートの一部が壊れた。自分の部屋はかろうじて住めるが、家主から立ち退きを求められた。拒否できるか。   | 建物の修理が大掛かりなものであれば、仮に賃借人の負担とする特約があっても家主には修繕義務が発生し立ち退きは拒否できるが、アパート全体に大規模な修理が必要だったり、修理が困難な場合は立ち退かざるを得ないだろう。   |
| 23 | 経営していた飲食店（賃借）が被災し、営業ができなくなった。この場合でも家賃の支払いは必要か。   | 入居時の契約内容によって異なる。一般的に建具や壁や、屋根など、最低限必要な部分（必要費）は貸主、内装などの部分（有益費）は借り主が負担する。建物自体が倒壊したり、激しく損傷して利用できない場合は、家賃を払う必要はないだろう。   |
| 24 | 居宅の一部を店舗として賃貸している。震災後、被災建築物応急危険度判定で「危険」（赤い紙が貼られた）と判定された。危険なため住んでいられないので、建物を取り壊すために、店舗の賃借人に建物の明け渡しを求めたが、来年の春まで明け渡したくないと言われ困っている。どうしたらよいか。 | 建物が損壊したというだけでは、ただちに正当事由とは認めらるゝとは限らないが、このケースでは、正当事由を理由に賃貸借契約の解除ができると考えられる。口頭での解除に応じてもらえないのであれば、内容証明郵便などで通告し、それでも明け渡しに応じてもらえない場合、調停・裁判などの法的手段による解決も考えられる。危険な建物をそのまま賃貸していることで、賃貸人が損害賠償義務を負うことがあるから、危険なので退去してほしい旨だけでも早めに告げるべきだと思う。   |
| 25 | 震災により、借家が一部損壊した。借家の大家さんから、古いアパートの修繕に費用をかけたくないので、賃貸借契約を解除したいと言われた。出て行かなければならないか。  | 借家の一部が損壊したというだけでは、家主からの契約解除は認められないと考えられる。借家の修繕義務は、原則的に家主にある。また、家主の修繕義務は地震のような不可抗力による場合も免れることはできない（民法606条1項）。家主が修繕しない場合は、借家人が代わって修繕することができ、その修繕に要した費用は家主に全額請求できる。但し、家賃の額が不相当に低いため、家主に修繕義務を負わせることが経済的に不公平だと解される場合には、修繕義務が認められないというケースもある。（東京高裁判昭和56年2月12日）   |
| 26 | 二軒長屋の借家で、となりの借家の柱が折れた。自分のところは無事だったが、大家さんから、修理が不能なので出てほしいと言われた。応じなければならないか。   | 解約に関する正当事由の有無が問題になる。滅失とまではいえないにしても建物の損壊の程度がひどく大修繕が必要だと言うことが、家主が解約を求める正当事由となるという場合もある。正当事由があるかどうかの判断は、建物の損傷の程度、修繕の費用、建物の耐用年数や老朽度、家賃の額なども関係するので、一概に判断できない。尚、建築物応急危険度判定を行った結果の危険（赤紙）、要注意（黄色紙）、調査済（緑色紙）は、建物の危険度の目安であって法的な拘束力はない。単に損壊したと言うだけでは正当事由がないと判断される場合もある。家主が立ち退き料の支払いや代替借家の提供をしたなど、正当事由を補強するものがあつた場合は認められると考えられる。そこで、借家人としては家主から、修復の可能性や修繕費用を聞くとともに、明け渡すか修繕を求め、その費用負担をどうするかなどについて、家主とよく話し合うことが必要と考える。   |

|               |  |  |
|---------------|--|--|
| 27            | アパートが水害にあったので、大家さんに補修してほしいが、どうしたらよいか。  | アパートの賃貸人である大家さんはアパートをきちんと使えるようにするための必要な修繕をする義務を負っているため、大家さんから修繕をしてもらえる。大家さんもすでに修繕が必要であることは承知していると思うが、賃借人も報告義務があり、アパートが修繕しなければならないことを大家さんに通知する必要がある。賃貸契約時の契約書の仲介業者（管理者）を通して、どこを修繕してほしいのか大家さんに細かく要望を伝えること。その際にはお互い被害者であることを念頭に話をしたほうが円滑に話が進むでしょう。                              |
| 28            | 私が借りている借家が流出してしまったが、借家の撤去費用は誰が負担するのか。また、この借家の敷金は返ってくるか。  | 貸家の所有権は大家さんにあるので、所有者の責任として家屋の撤去費用は大家さんが負担しなければならない。敷金は、賃貸借終了後、借家の明け渡し後であれば原則全額返ってくる。ただし、今までに未払い賃料等があった場合は敷金から差し引かれる。   |
| 29            | 家賃月額2万円で借家していた家屋（住宅）が水害によって水没し、居住が不可能な状態なので、家賃を支払わなくともよいか。   | 借家が浸水し、居住できなくなった場合については、民法第536条1項が適用になり、賃借人は最終的には賃料の支払い義務はない。また、借家が浸水し、一部の利用が不可能の場合は、民法第611条1項が適用となり、賃借人は賃借料の減額を請求することができる。  |
| 30            | 借家（2階建）を借りて住んでいるが1階が浸水してしまった。2階は大丈夫であるし1階も壁や柱に問題は無く、取り壊すほどではない。大家は取り壊して駐車場にしたいようであるが、修繕費用を自分が負担してもよいかからこのまま住みたい。                   | 大家さんに、修繕費用を自分が負担してもよいかからこのまま住みたいとの意向をきちんと伝えて、修繕費用を見積もってもらい、費用負担について話し合ってみてはどうか。  |
| 31            | 賃貸アパートが浸水したが、一部の賃借人がアパートに住めるまでの間、補償をしてほしいと言われているが、どうすればよいか。  | 住めるまでの間の家賃を免除するということで交渉してはどうか。   |
| 32            | 借家（工場）で内職作業を行っており、製品等が被害を受け収入が絶たれた。過去にも大雨があると水が上がる建物で、それを想定して賃貸借契約書には水害時に貸主は一切責任を負わない旨記載がある。家賃の延納をしてもらえるか。                         | 事情を十分説明して、延納をお願いすることは可能であるが、貸主はそれに拘束されない。  |
| 33            | 借りているアパートが水害で住めない状態になった。貸主は修理すると言っている。その間の仮住まい費用は貸主に請求できるか。また、引越費用は請求できるか。   | 仮住まいの費用は請求できない。仮住まいの間の賃料は支払わなくてもよいのでそれを充当する。また、引越費用は請求できない。  |
| 34            | 私は二階建ての借家を賃借しているが、今回の水害で一階部分が殆ど水没し、使用することができない。この修繕の義務は誰にあるのか。仮に大家さんに修繕義務があったとした場合、その修繕期間の家賃の支払いはどうなるのか。                           | 借家の修繕義務は原則として大家である建物所有者が負担する。大家さんは一般的に目的物たる借家を賃借人が通常使用できる程度に修繕しなければならない。また、今回の水害は賃借人の過失なく発生しているため、借家人は家賃の減額請求をすることができる。仮に残存部分では生活できないほどの損害であれば、賃貸借契約期間中であってもこれを解除することができるかとされている。  |
| 35            | 工場が床上浸水（150cm）した。機械を修理するにも修理日数・費用も見積もりできない状態である。工場は借家で昭和54年入居し、家賃は月21万円、保証金30万円、廃業を考えているが、機械の廃棄費用に約80万円かかるらしい。借家の原状回復の費用をどうしたらよいか。 | 原則、貸店舗（工場）の場合の原状回復義務は、借主にある。保証金内で収められるか等、大家さんと話し合ってみてはどうか。また、退去するまでの家賃の減額請求の相談もしてはどうか。   |
| 36            | 父が築40年くらいの借家を4軒持っている。浸水で畳が濡れ、土台が浮いてしまった。借家のうち2軒は入居者があり、家賃は1～2万円位である。修繕しないとイケないのか。また、立退きの場合の立退き料はどの程度か。                             | 修繕義務は、家主にある。立退き料については、当事者間で話し合い、解決しなければ裁判所で調停をする方法もある。写真を撮り、修繕の見積を取っておく。家が倒壊する危険がある（建築士等の専門家の判断）場合は、修繕義務はなく、契約終了となる。   |
| <b>【借地関係】</b> |  |  |
| 37            | 借地上の建物が地震で半壊した。地代も高いので、この際建物を取り壊し別の場所に引っ越そうと思う。その場合、借地権価格はおよそ土地価格の2分の1と聞いているが、土地所有者にいくらかの金額で買い取ってもらうことはできないのか。買い取ってもらい建物の解体費にあてたい。 | 借地権の買取という制度はない。建物買取請求権（借地借家法第13条）というものが事実上借地権の買取のような機能を持つことがあるが、この請求権は契約満了時に借地人が地主に求めることができる場合がある。地震により建物が滅失したとしても借地権は本来の契約満了時まで存続するので、現時点で建物買取請求権を行使することはできない。話し合いによる明け渡しの場合には立退料が支払われる場合が多いので、そのような方向で金額の調整をする余地はあるかもしれない。今回の地震による解体費は全額公費負担となることが予想されるので、その制度の利用を検討するとよい。 |
| 38            | 借地に住居を所有していたが、震災で建物が倒壊したので、別の場所に引っ越すことにした。前回の借地の更新契約で、更新期間を20年と定め、まだ8年残っているが、解約できるか。   | 地主とは将来に向かって解約をするとの合意（合意解除）をされてみてはどうか。ちなみに、合意解除とは当事者が協議して契約の解除について合意するである。また、仮に賃貸借契約が解除されることにより地主の不利益（賃料収入がなくなる等）となることがあったとしても、地震による建物の倒壊が事情変更の法理により借地人に解約権が発生したものと解してもよいと考える。  |

|                               |  |  |
|-------------------------------|--|--|
| 39                            | <p>土地所有者からの相談。5年前に土地を購入したが、土地の上には、購入当時からAという者が住んでいる建物があった。土地の購入時、建物はA所有だと聞かされていたので、土地購入後Aに対し地代を請求してきたが、今まで全く払ってもらえなかった。最近Aは引っ越していき空き家になっていたところ、地震で建物は半壊状態で危険な状態になった。Aに問い合わせたが自分の建物ではないという。建物の登記簿を調べたところ、全く知らないBの名義になっていた。取り壊しは、誰がしなければならないのか。また、取り壊したあと誰かに費用を請求できるのか。登記簿の記載からBは現在生きているとは思えないので、相続人を探そうと市役所にいったが判らないと言われた。近所から苦情がきているので急がなければならない。どうしたらよいか。</p> | <p>Aと建物所有者であるBとの間にどのような契約内容があったのかにもよるが、原則的にはBが取り壊すべきものと思われる。しかしBに連絡がつかないのであれば、土地所有者が所有権に基づく物件的請求権を根拠に取り壊しできるものと思われる。費用はBに請求できるがBが行方不明で相続人もわからないとなると、現実的にはむずかしいと思われる。取り壊し費用は、全額公費負担が予想されるので、その制度を利用できないか確認するべきである。ただし、自分の負担で取り壊した後でその費用を公費に求めることについては、自治体によって対応が違うと思われるので、確認が必要である。</p>   |
| 40                            | <p>借地上の建物が地震で損壊し、住めない状態になったので、市外に引っ越すことにしている。更地にして返すという契約だったが、更地にしない場合は契約を解除できないか。</p>   | <p>地主と借地人間で「更地にして返還する」との附款（条件）が付された賃貸借契約を締結したことになり、契約が終了した際の原状回復義務を約したものと解される。そこで、契約を解除される際には、建物の取去方法や時期等も含めた話し合いをするべきである。次に借地借家法第13条の建物買取請求権が行使できないかであるが、これが行使できるとした場合は「土地に附属させた物（本件では損壊した建物）を時価で買い取るべきことを地主に請求できる」ことになり借地人に有利な規定と思われるが、本件の場合、建物に住めないとのことなので、建物の経済的価値が仮にないとした場合には、地主に対し撤去費用の負担を強いることになることや、本条には「借地権の存続期間満了した場合において、契約更新がないとき」はとの規定もあることから、賃貸借の終了が地震による建物の損壊によるものであり、地主が更新拒絶をしている場合ではないので、この規定が行使できるかは地主との利益衡量を見た場合に、無理があるものと思われる。</p> |
| 41                            | <p>自宅裏の土地をAに貸しており、A名義の建物が建っている。Aは別のところに住んでいる。今回の水害でその建物が被害を受け倒壊の危険があり撤去できないか。今年の1月に5年の借地契約の更新をしている。</p>  | <p>建物はAが所有しており、勝手に撤去できない。しかしそのままにして置くのも危険である。壊れた建物で他人に損害を与えた場合、建物所有者は民法第717条による工作物等の所有者の責任に基づく損害賠償請求される可能性があるので、Aに対しそのことを伝え、今後解体や修繕など、どのような方法をとるのか連絡してみる。また、Aがその後何もせずいる間に、A名義の建物が倒壊し、あなたの建物に危害が及ぶようなときは、あなたは民法第720条第2項により当該建物を取り壊すことができる。Aからはこれについて賠償請求を受けることはないだろう。</p>   |
| 42                            | <p>先代が60年前から継続して賃借している借地上の住宅が被災した。実はお盆過ぎに地主と建物の取り壊し（壊し費用の負担者等）について話を詰める予定だった。地主には取り壊しのための見積もりを頼んでいるところだった。今後どうすればよいか。</p>  | <p>予定通り地主と取り壊し作業について話を詰めればよい。評価すべき借地権が発生していると思われるので、もし地主から取り壊し費用を請求されたら、借地権価格を取り壊し費用としてみてもらったらどうか。</p>   |
| <b>【罹災都市借地借家臨時処理法（罹災都市法）】</b> |  |  |
| 43                            | <p>罹災都市法の要点を教えてほしい。</p>  | <p>罹災都市法という法律が昭和21年（1946年）に、罹災都市における借地借家人の生活の安定を図る応急的な復興対策を目的とするものとして制定されました。既存の借地権の保護として、①対抗要件の特則、②存続期間の延長があり、人の保護として、③罹災借家人の敷地の優先賃借権及び借地権の優先譲受権、④罹災借家人の建物優先賃借権があります。</p>   |
| 44                            | <p>借地上の建物が地震で滅失してしまっただ。地主が土地を第三者に売却しようとしていると聞いたが、借地が売却されても、新所有者に対して私の借地権を主張できるのか。</p>  | <p>政令施行の日から5年間は、登記なしで対抗力が認められるため（法10条）、その間はあなたが新所有者に借地権を主張できる。</p>   |
| 45                            | <p>震災時借地権の残存期間が1年しかなく、建物を再築しても直ぐに約束した賃貸借期間が満了してしまう。このような場合において、借地権の存続期間の点で、建物を再築する借地人を保護する規定はないのか。</p>   | <p>借地権の残存期間は、政令の施行された日から起算して10年間に延長される（法11条）。</p>  |
| 46                            | <p>地震で滅失した建物の所有者であった借地権者が借地権を譲渡したいとき、土地所有者が承諾しない場合にはどうすればよいか。</p>  | <p>簡易なコストのかからない建物を建てた上で、土地所有者の承諾に代わる裁判所の許可を求めるしかない。（法第15条）</p>   |
| 47                            | <p>罹災都市法によって罹災地の既存借地権が消滅させられることはあるのでしょうか。</p>  | <p>罹災都市法第12条によって、土地所有者からの催告によって既存借地権が消滅させられる場合がある。</p>   |

|    |  |   |
|----|--|---|
| 48 | 罹災都市法における借家人の保護の要点について教えてほしい。  | ①滅失した建物の借家人は、政令施行の日から2年以内に、借家の敷地の所有者に申し出ることにより、他の者に優先して、相当な借地条件でその土地を賃借できる（法2条）。<br>②滅失した建物の借家人は、政令施行の日から2年以内に、借家の敷地の借地権者に申し出ることにより、他の者に優先して、相当な対価でその借地権の譲渡を受けることができる（法3条）。<br>③滅失した建物の借家人は、その敷地に新たに建築された建物について、その完成前に申し出ることにより、他の者に優先して、相当の借家条件でその建物を賃借することができる（法14条）等がある。   |
| 49 | 土地所有者に借地権設定の申出をして、借家人が借地権を取得したいが、そのためにはどのような要件が必要なのか。                      | 借地権を取得するには、次の要件をすべて満たす必要がある。<br>（1）申出をする者（罹災都市法2条1項本文）<br>罹災建物が滅失した当時におけるその建物の借主<br>（2）申出の相手方（1項本文）<br>罹災建物の敷地又はその換地の所有者<br>（3）申出の期限（1項本文）<br>政令施行の日から2年以内<br>（4）申出の内容（1項本文）<br>建物所有の目的で賃借すること<br>（5）申出の条件（1項但書）<br>①土地を権原により現に建物所有目的で使用するものがないこと<br>②土地上の建物の建築に許可を要する場合には、その許可を得ていること<br>（6）土地所有者から3週間以内に拒絶の返事がないか（2項）、拒絶の返事があっても拒絶に「正当事由」が認められないこと（3項）。<br>なお、申出自体は、（1）～（5）の要件を充たしていれば、有効な申出として認められる。 |
| 50 | 敷金の返還を受けると借地権取得の申出はできなくなるか。「合意解約」した場合はどうか。                                 | 敷金の返還を受けていても、罹災都市法2条の要件を充たせば、借地権取得の申出ができる。また、借家人が上記申出権を有することを認識した上で、それを放棄する趣旨で「合意解約」をしたことが明らかでなければ（「今後、借地借家の申出をしない」など）、安易に借家人が上記申出権を放棄したものとして借地権取得の申出を認めないとするべきではない。  |
| 51 | 私は、優先借地権の申出をしたいと考えているが、既に土地を使用している者がいると、申出ができなくなるか。                        | その土地を正当に使用する権限を有する者が、建物所有の目的で現に使用している場合は、優先借地権の申出をすることはできません。（法第3条）   |
| 52 | 借地権取得の申出の要件とされる「土地に建物を築造するについて許可を必要とする場合」（法2条1項但書後段）というのは、どのような場合か。        | 建築基準法第84条の建築制限、都市計画法第53条による建築制限、土地区画整理法第76条などの制限のある場合に許可が必要となる。   |
| 53 | 優先借地権の申出をしたが、土地所有者が拒絶できる「正当な事由」とは、どのような場合か。                                | 土地所有者と借家人のそれぞれの土地を使用する必要性の程度、利用価値の大小、他に居住可能な住居を有しているかなどを総合して判断することになります。  |
| 54 | 借家人が借地権取得の申出をしたときに、借地権を取得できるのはいつか。   | 土地所有者が承諾したときか、承諾ありとみなされるときに借地権を取得できる。   |
| 55 | 借地権取得の申出により、借家人が取得した借地権の内容はどのようなものか。                                       | 期間は10年とされ、更新が可能。その他の借地条件は当事者間の話し合いで定めるが、協議が整わない場合は調停、裁判となる。   |
| 56 | 罹災都市法2条により借地権を取得するには、どの程度の資金が必要なのか。  | 毎月の地代の外、一時的に必要な資金として建物建築資金や権利金あるいは敷金が必要となる。   |
| 57 | 罹災都市法2条により成立した土地賃貸借について、地代、権利金等が決まっていな段階では、いつまでに、いくらを支払わなければならないのでしょうか。    | 原則として借地権が成立した時期から、合意にもとづく金額を支払うこととなりますが、金額について争いがある場合は、後に裁判によって決まるまでは相当と考える地代を支払う必要があります。   |
| 58 | 土地に地主の借入金のために抵当権が設定されていた場合、罹災都市法2条により借地権を取得して建物を建てた後に土地が競売されると、建物は収去されるのか。 | 法定地上権の成立に関する最近の有力な考え方によれば、建物を収去する必要性が高いものと考えられる。但し、競落人の新築した建物に罹災都市法第14条により優先借家権の主張ができることになる。  |
| 59 | 借地権者に借地権譲渡の申出をして、借家人が借地権を取得するためにはどのような要件が必要か。                              | 原則として、罹災建物の滅失当時の借主が、政令施行日から2年以内に、借地人または転借人に対しそれを譲り受ける旨の意思表示をすることが必要。  |
| 60 | 罹災都市法第3条により借地権の譲渡が成立した場合、譲渡価格や賃料その他の借地条件はどうか。また、いつ支払うのか。                   | 借地条件は存続期間以外、従前の契約条件を引き継ぐが、譲渡価格は当事者間の協議により決め、協議が整わないときは裁判所が決定することになる。  |
| 61 | 土地所有者は、借家人が借地権設定の申出をするかどうかを催告し申出権を消滅させることはできるか。                            | 借地権の申出権を喪失させることはできない。   |
| 62 | 罹災都市法2条、3条により借地権が成立した後、借家人が土地の使用を開始しなかった場合にはその借地権が消滅することがあるか。              | 正当な理由なく1年間建物所有の目的で土地の利用が開始されない場合、土地所有者は賃貸借契約を、借地権の譲渡人は賃借権譲渡契約を解除することができる。   |
| 63 | 優先借地権取得申出者、借地権の優先譲受権申出者が複数競合した場合の裁判所による割当とは、どのようなものですか。                    | 競合した申出者間で協議が整わない場合、裁判所が土地の状況、各借家人の経済状態、土地の有効利用など一切の事情を考慮して誰にどの範囲の借地権を設定するかを決定することです。  |

|                      |  |   |
|----------------------|--|---|
| 64                   | 借家人が借家権を取得できるためには、どのような要件が必要か。   | ①罹災建物が滅失した当時における当該建物の借主が申出をすること、②上記借主以外の者によって、その建物の敷地又は換地に最初に築造された建物についての申出であること、③建物完成前に申出をすること、④相当な借家条件で賃借すること、⑤申出から3週間以内に、正当事由に基づく拒絶を受けないこと、が必要となる。(罹災都市法第14条)  |
| 65                   | 罹災都市法第14条により借家人が優先借家権の申出をするかどうかを、建築主から催告することはできるか。建物完成まで待っているほかないのか。   | 催告は可能だが、催告後一定期間経過後に優先借家権が消滅するという制度は存在しない。但し、催告が、優先借家権の申出を拒絶する正当事由を判断する一資料として機能する可能性はある。   |
| 66                   | 中高層建物が再築された場合、罹災都市法第14条の借家申出はどのようになるか。   | 中高層建物が再築された場合も、罹災都市法第14条の優先借家権申出を行うことが可能。但し、同一建物内で複数区画の割当てを行うことから、通常建物の場合とは異なる問題が生じる。   |
| 67                   | 罹災都市法第14条の申出により借家権がすでに成立した場所について、さらに他の者から申出があった場合にはどうなるのか。また、建物所有者がすでに他の者に賃貸して引渡ししている場合にも、借家権の主張ができるのか。  | 優先借家権がすでに成立した場所についても他の者は優先借家権の申出をすることができ、両者は申出が競合する場合として、罹災都市法第16条第1項により処理される。優先借家権の申出後に他の者に対して家屋が賃貸され引き渡された場合も、優先借家権者は借家権の主張をすることができる。   |
| 68                   | 罹災都市法の適用に関して、裁判所への申立てはどのようにするのですか。   | 罹災都市法に基づき、借地等の所在地を管轄する地方裁判所に対して非訟事件の申立てを行うか、民事調停法に基づき、借地等の所在地を管轄する簡易裁判所に民事調停の申立てを行うことになる。事案の性質によっては、一般の民事事件と同じく、地方裁判所に訴訟を提起しうる可能性もある。   |
| <b>【隣接物の倒壊・崩落関係】</b> |  |   |
| 69                   | 地震でブロック塀が傾き、隣の家の人から、危ないのですねと撤去するように強く求められた。しかし傾いてはいるが、すぐに倒れるとも思えない。要求どおり撤去しなければいけないか。  | 土地所有者は、土地の正常な使用ができなくならないように、塀の崩れを防止するための措置を講じるよう相手方に請求できる。これを物権的請求権から派生する所有権に基づく「妨害予防請求権」と言う。ただし、この権利が認められるには、所有権の妨害が生じる恐れが相当程度高いことが必要である。話し合いがまとまらない場合は、裁判所での調停又は裁判ということになる。費用負担については、妨害予防請求権は、相手方に一定の行為を要求するものなので、この場合は原則ブロック塀の所有者の負担になるものと思われる。ただ、生じた危険が自然力によるものであり、予防工事が双方にとって利益になるときなどには、調停では、請求する側にも一部の費用負担を提案される場合もあり得るだろう。裁判例の中にも事例は異なるが、このような考え方を示すものがある。なお、この相談事例は、「すぐ倒れるとも思わない」という場合だが、もし、地震により倒壊等の危険が発生し、かつ危険防止策を取ることが可能なのに合理的期間内に危険防止策を取らずに放置した場合は、たとえ経済的困難等の理由の事情があろうとも、倒壊による二次災害につき損害賠償義務が発生することがありうることに注意すべきであろう。 |
| 70                   | 地震により屋根瓦が落下。隣の家の外壁を損傷。修理費を請求されているわけではないが、応分の費用はやむを得ないのではと考えている。どういうものか。  | 民法第717条の工作物責任が成立するか、建物が工作物にあたることは間違いない。また、この規定は無過失責任と解されている。建物の瓦が落下したり、塀などの工作物が倒れるなどして、第三者に損害を与えた場合、原則として、その物の所有者や、それを預かってきた人が損害を賠償する責任を負うことになる。しかし、これまでの判例によれば、震度5に耐え得るような土地の造成あるいは建物の建築であれば土地・建物の所有者・販売業者・請負業者の不法行為や瑕疵担保責任は、過失なしまは不可抗力として免責されると判断されている。そうすると、震度6や7を記録するような地震では賠償義務はないとされるのが一般的と思われる。可能なかぎり話し合いによる解決を図るべきである。  |
| 71                   | 地震で土止め石垣が崩れてしまった。地震前には、土止めの上段の者が土止めの所有者は自分だと言っていたのに、地震後は、土止めは下段の土地所有者のものだと言い出した。どちらが撤去又は修繕しなければいけないのか。下段の土地所有者からの相談で、下段所有者は、数年前に土地を購入したときに既に石垣はあり、石垣の造られた経緯などはわからない。 | 一般的には、石垣は上段者の所有であることが多いと思われる。石垣が上段者のものであれば、上段者に撤去を求めることができる。石垣が下段者のものであれば、撤去するかしないかは下段者の判断による。ただ問題は、この事例では石垣がどちらのもので分らないということ。公図、測量図等の調査、前所有者や宅地造成業者への確認、周囲の状況等から確認をすることが先決である。   |
| 72                   | 傾斜地で隣の所有する石垣の法面が崩れかけているが、隣に言っても相手にしてもらえない。なんとかならないか。   | 隣地所有者に対して工事を請求する権利がある(所有権に基づく妨害予防請求権)。その旨説明しても相手にしてもらえないならば、訴訟を起こすこともできる。ただ訴訟費用等を考慮すれば、多少費用負担をしてでも工事をしてもらおうように話し合いをすることが現実的かもしれない。なお放置した結果土砂が崩れて損害が生ずれば、賠償を求めることができる。   |
| 73                   | 地震で隣接地の土地が土砂崩れを起こした。その処理の費用は隣接地の所有者か、それとも相談者の負担か。このことで弁護士に相談したら、本来ならば隣接地の土地所有者の負担であるだろうが、こういう予期せぬ事態の場合は両方で話し合いのうえ折半にしたらどうですかと言われた。納得がいけない。                           | 隣接地所有者の負担ということ間違いない。しかし相手が従わない場合、訴訟等で解決するのは費用もかかる上に、関係がぎくしゃくして、今後別のことで不愉快な思いをすることもあつてもかもしれない。そうした意味でこちらも費用をある程度負担するという解決はあり得る。ただ、それも双方の合意があつてのことで、強要するものではない。よく話し合ってみてはどうか。   |

|                 |   |   |
|-----------------|---|---|
| 74              | 自分の住んでいる隣の家が崩れかけている。しかし、隣の家は空き家で所有者がわからない。このままでは安心して家に住んでいられない。なんとかならないか。   | まず法務局で、土地と建物の謄本を調査する。<br>・土地と建物の所有者が一致する場合その者が所有者である可能性が高いので、連絡を取り対策を求める。本来は所有者が負担して対策すべきであるが、費用負担のある程度自分ですること円滑に話がまとまることもある。費用負担をどうするか合意した上で、所有者ではなく自分で対策をとる方法もある。<br>・土地と建物の所有者が違う場合借地になっていると思われる。建物の所有者に対策を求めると同時に土地所有者にも連絡をした方がよい。<br>・建物の登記がない場合<br>土地所有者に対策を求める以外にない。いずれの場合でも所有者に連絡が取れなかった場合、もしくは連絡が取れても何らの対応をしてもらえない場合は、正当防衛もしくは緊急避難として自ら撤去や崩壊防止の工事等を行うことも可能と思われるが、後日その費用を弁償してもらえない保障はない。なお所有者が解体費の負担が不可能なことを理由に解体を拒むことも考えられるが、解体費は全額援助される方向で調整が進んでいるので、公的援助制度の利用を検討するとよい。 |
| 75              | 20数軒しかない集落で、隣にある公民館が地震のため自分の家と車庫に倒れ掛かっている。市役所に相談に行くと、その公民館は市の所有ではないので町内会でなんとかするようにと言われた。町内会はお金が無いので結局つかえ棒を数本立てる程度の応急措置しかない。このまま放っておくしかないのか。   | 危険が迫っているのであれば、本人が修復し町内会に費用を請求することも考えられる。補助金支援金の制度利用も考えられるので、市の行政相談に相談もしてみてもどうか。また、公民館が地縁団体の場合は法人の規約なども検討してみる必要もある。  |
| 76              | 隣家やブロック塀が傾き、自分の家の敷地に倒れそうだ。撤去してもらえるのか。隣家が倒壊して自分の家に被害が出た場合、修理費用は払ってもらえるのか。  | 法律上は所有権の侵害にあたるため、相手に撤去を求めることができるが、互いに大変な時期なので、話し合いで円満に解決することがベストである。隣家の倒壊で自分の家に被害がでた場合の修理費用は、倒壊物の管理方法に問題があった場合を除き、賠償請求することは困難である。建物の損壊については被災者生活再建支援法と県独自の支援があり、年収や損壊規模によって異なるが、50万円から最高400万円まで支援金が支払われる。   |
| 77              | 家から3～4メートルはなれたところに20メートル以上の高さがある大きな杉の木が生えている。神社の森の続きだが、所有者は神社ではなく、別の地主の所有地に生えている。杉の木の倒壊が心配なので、切ってもらえるか。以前自分の費用負担で切ったことがある。以前には雷で倒れたこともあるし、落ち葉の処理を毎年やらなければならないという事情もある。  | 木の倒壊の危険性が高ければ、所有者に伐採を求めることができる。その場合費用負担は所有者に求めることができる。しかし現実には危険性が迫っていないような場合は、必ずしも所有者に義務があるともいえない場合もある。まずは話し合いとなるが、自分が危険だと感じていることは伝えるべきである。もし話し合いがうまくいかないようなときは、調停手続きを利用するのもよい。   |
| 78              | 電力会社の電柱が家に倒れてきた。本震のときは家にぶつかっていなかったが、倒れそうだったので電力会社に連絡しても何もしてくれなかった。その後余震が続きだんだんと倒れてきて、家にぶつかってしまった。家の柱がずれ、屋根が一部損壊した。その後電柱は元に戻してもらえたが、家の損壊は賠償してもらえるか。電力会社に掛け合っても天災だからと相手にしてくれない。柱がずれたのは電柱のせいばかりではないかもしれないが、自分としては電柱が倒れてきたためと思っている。また、そもそも電柱が規定どおり地中に埋まっていなかった可能性がある。 | 危険な状態を電力会社に報告して、電力会社がそれを認識していたにもかかわらず、それを放置している二次災害の問題といえる。本震による被害の場合は、必ずしも電力会社だけに責任があるとは言えないが、危険を放置して損害を与えてしまっているから、電力会社に賠償責任があると思われる。電柱が規定どおり地中に埋まっていなかったのであれば、当然電力会社の責任である。ただし、家の柱がずれたのは電柱が原因なのか、余震が原因なのかで争いになる可能性はある。専門家に原因の究明を依頼しなければならないだろう。  |
| 79              | 震災で損壊した隣のビルが来月取り壊されることになった。こちらの建物に密着しているので、建物に影響がないか心配。   | 工事内容に言及できないが、こちらの建物が当該工事により損壊等の影響があった場合には、工事業者に対し不法行為による損害の賠償を請求できる。あらかじめ工事業者に現状を把握してもらい、こちらの建物に影響を与えないよう工事方法の話し合いを持つのは如何だろうか。また、写真やビデオ撮影等により現況を残しておくことも証拠保全の一つかと思われる。  |
| 80              | 大家さんからの相談で、賃貸している家が倒れ、隣の家を一部損壊させてしまった。この隣の家の修繕費は誰が負担するのか。   | この度の震度6、7程度の地震が原因の場合、地震発生前から家主側に建物の管理に問題がなければ、原則的には、相談者には修繕義務がないと考えられる。従って、結果的には、損壊した家の所有者の負担ということになる。  |
| 81              | 地震で、自分の家の墓は倒れなかったのに、隣の墓石が倒れてきて、自分のところの墓石土台が大きく欠けた。隣の墓の所有者になにがしかの請求ができるか。  | 少なくとも、震度6、7という地震によるものの場合お墓の所有者に損害賠償義務が生じることはないと思われる。寺院に対しても、寺院と墓地使用者との間で墓地使用契約が成立しており、その契約にもとづいて寺院は墓石についても管理をする義務があると一応は考えられるが、管理義務の程度は、寺院に管理料などを払っている場合とそうでない場合では異なるが、やはり震度6、7という状況のもとでは、寺院に管理責任を問うことは難しいと思われる。  |
| 【建物の工事・建築・修理など】 |   |   |



|    |  |  |
|----|--|--|
| 82 | <p>新築の住宅を購入し、その引渡しを受ける直前で、当該住宅が床上浸水の被害を受けた。そのまま状態で引渡しを受け、修理費は家主が負担しなければならないのか。</p> | <p>当事者間でどのように取り決めたかによりますので、まずは、契約書の内容を確認するようにしてください。（そのような取決めがない場合、現在施行されている民法においては、買主が負担することとされています。）なお、住宅の建築を注文する場合、個人住宅建築等の民間小規模工事の請負契約についての標準約款である「民間工事標準請負契約約款（乙）」においては、こうしたケースの取扱いについて、3つのパターンを選択することができます。（同約款第14条（危険負担））</p>   |
| 83 | <p>地震や大雨のために、隣の方が所有する山林でがけくずれが発生し、自宅に損害が生じてしまった。損害賠償を求めることはできないか。</p>              | <p>土地の所有権者は、当該土地において自ら所有する竹木を適切に管理することが求められており、竹木の栽植又は支持に瑕疵があることによって他人に損害を生じた場合、その損害を被った者は土地の所有権者に対し、損害賠償を請求することができます。ただし、民有林で災害等が発生し、そのために被害を受けた者が森林所有者に損害賠償を求めようとする場合、被害を受けた者が森林の管理に瑕疵があったこと等を立証することが必要となりますが、その立証が困難な場合が多い状況です。</p> |