

地震災害の対応に関するQ A

Q1 地震により家具が転倒し、床や壁に傷がついてしまいました。原状回復費用は入居者に請求できますか？

A1 借主の故意過失に基づく毀損などではないことから、原則として貸主が負担することになります。ただし、もともと借主の故意過失によって毀損していた場合には、仮にその後の地震によって破損したとしても、借主の故意過失と自然災害とが競合して退去時の状態を現出せしめたということになり、借主にも応分の負担を求めることができると考えるべきでしょう。

また、居住中の物件については、地震が原因で損壊したと思われる箇所は、地震発生直後すぐ撮影し、状況写真を残します。後日、地震とは無関係の損壊に係る修繕費（それは、その損壊の原因等に基づき別に判断されます）まで一括して請求されることを避ける意味でも、押印をもらうなど入居者からも何らかの確認をとっておきましょう。

[解説]

1 借主は、その賃貸借の目的物の返還に当たっては、民法第598条、第616条の規定により、借用物を原状に復して、これに付属せしめた物を収去することができるとされています。

また、判例では、賃貸借契約上賃借人が一般的に負うべき義務として、「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」としているところです。

2 民間賃貸住宅につき国土交通省が示している「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」（以下「ガイドライン」という。）や、最高裁の判決では、契約により定められた使用方法に従い、かつ、常識的に考えて普通に使用していればそうなったであろう状態であれば、仮に使用開始当時の状態よりも悪くなっていたとしても、それはそのまま貸主に返還すればよいとする前提に立っています。これは、普通の使用に伴って生じるような損耗（通常損耗）に係る補修費用は、減価償却費として、一般的に賃料に含まれているものと考えられること、これを退去時に請求することは、費用の二重取り当たるとの考え方に基づくものです。

したがって、一般的に借主が負うべき原状回復とは、「借主の居住、使用により発生した建物価値の減少のうち、借主の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧すること」と定義されているところです（ガイドライン）。

3 したがって、自然災害で破損した内装や備え付けの設備の原状回復義務は、原則として貸主負担ということになります。

その一方で、すでに借主の故意過失等によって内装等に損傷が生じていた場合には、仮にその後の地震によって破損したとしても、借主の故意過失と自然災害とが競合して

退去時の状態を現出せしめたということになりますので、借主にも応分の負担を求めることができると考えるべきでしょう。

- 4 さらに、地震後も居住が継続している場合には、地震による損壊以外にも、さらに居住の継続に伴い損傷等が発生する場合があります。地震による損壊以外の損傷については、上記2の基準に従い別に判断されることになります。しかし実際には、地震による損壊なのか、それ以降の損傷なのかが不明瞭になることが予想されますので、地震が原因で損壊したと思われる箇所は、地震発生直後すぐ撮影し、状況写真を残し、押印をもらうなど入居者からも何らかの確認をとっておきましょう。
- 5 なお、契約終了が建物の全半壊等により当然に終了したとされる場合には、客体そのものが法令上は消滅しているわけですから、「原状に回復すべき」客体も存在せず、結局、原状回復の問題は生じないことに注意が必要です。

Q2 建物自体に問題は無かったが、水道、ガス等のライフラインが使えない状況が続いている場合、その間の家賃は減額する必要がありますか。また、営業ができないことに対する営業補償も負担しなければならないでしょうか？

A2 当然に減額されるということにはなりません。しかし、当該状況にいたった経緯や当事者双方の事情、客観的な物件の利用価値の低下という観点からは、その間の賃料は減額（一部免除）する方向で協議調整することも考えられます。一方営業補償金の方は、貸主に債務不履行がない以上、負担する必要はありません。

[解説]

- 1 家賃とは、法律上は借主が目的物件を利用する対価です。したがって、震災により利用価値が減ずれば、それにしたがって「相当の家賃額」はその分だけ低くなると一般的には考えられるでしょう。
- 2 まず問題となるのは、物件そのものには何ら問題なく、ライフライン系に支障があるとき、それを物件の利用価値の低減と考えうるか、言いかえれば賃貸借契約において、ライフラインの確保が物件として利用価値の一部を構成しているかという点です。
- 3 民法上、賃貸借契約では、貸主の目的物件を契約の目的に従って借主に使用収益させる義務と、借主の賃料の支払い義務とが対価的な関係にあります。そして、賃貸住宅の場合には当該物件が日常生活の場であることから、ライフラインが確保されていることは、物件の利用価値の一部をなすと考えることができます。また、事務所等の場合も、電気が止まることによって業務用の設備等が利用できない状態も、もともと予定されていた物件の利用価値が減ぜられていると評価できます。

したがって、その利用価値が一部減ぜられていることの見合いとして、賃料についても考慮することが検討されなければなりません。

4 次に、そのようなライフラインの停止が、自然災害によって不可抗力的に生じたものであり、貸主としての義務違反等とはいえないことをどう評価するかが問題となります。仮に、ライフラインの停止が建物内の設備等に損傷があったことに起因する場合であつたとしても、損傷の原因が不可抗力にある以上、貸主の債務不履行とはいえません。

しかし、物件の利用価値を当事者間で金銭的に評価したものを家賃としてとらえた場合、義務違反の有無とは別に、利用価値の低減に応じた家賃の額の妥当性という観点から考えていかなければならないでしょう。したがって、家賃については低減する方向で協議することも考えられます。

5 ただし、「当該ライフラインの停止によって営業活動ができなくなった」ということに伴う営業補償の問題の方は、本質的には債務不履行に基づく損害賠償請求の問題であり、貸主側に債務不履行はない以上、そこまでは考えなくてよいということになります。

Q 3. 貸家（アパート）の屋根瓦が飛んだことにより、隣家の家の瓦や、サッシ等を傷つけてしまいました。隣家から修理の請求をされました。貸家の持ち主の責任はどうなるのでしょうか。

A 屋根瓦の設置管理の点に不十分なところがあったかどうかがポイントになります。設置管理が不十分であった場合には、貸家の持ち主にも一定範囲で（阪神大震災のときの裁判例を参考にすれば5割程度）の損害賠償責任としての修理費用の負担が生じうることになります。一方、設置管理に不十分な点がなければ、法的責任は生じません。

[解説]

土地上の工作物の所有者は、工作物に瑕疵（通常有すべき安全性の欠如）があった場合、その瑕疵が原因となって生じた損害に対し、無過失の損害賠償責任を負います。

仮に地震によって生じた事故であっても、工作物にも瑕疵があり、その2つの原因が競合して一定の結果が生じた（工作物に瑕疵がなければ生じた結果は異なったはずだ）ということになれば、損害に対する瑕疵と地震の寄与の度合いに応じて所有者にも責任が生じます（阪神大震災のときには、工作物の瑕疵の寄与度は5割とされ、裁判所が認めた損害の半分を所有者の責任としました）。

設問のケースも、仮に屋根瓦の設置管理の点に不十分なところがあり、その点に問題がなければ屋根瓦は飛ばなかつたということになれば、貸家の持ち主にも一定範囲で（上記阪神大震災のときの裁判例を参考にすれば5割程度）の損害賠償責任としての修理費用の負担が生じうことになります。一方、屋根瓦の設置管理に不十分な点がなければ、法的責任は生じません。

Q 4. 貸家（アパート）の屋根瓦が駐車している車に落ちて損害（傷をつけました）を与えた。家主の責任はどうなるのでしょうか。

1) 借主の車の場合

2) 貸家を訪れていた第3者の車の場合

A 1) の場合も 2) の場合も、屋根瓦の設置管理の点に不十分なところがあったかどうかがポイントになります。設置管理が不十分であった場合には、貸家主にも一定範囲で（阪神大震災のときの裁判例を参考にすれば5割程度）の損害賠償責任が生じうことになります。一方、設置管理に不十分な点がなければ、法的責任は生じません。

[解説]

土地上の工作物の所有者は、工作物に瑕疵（通常有すべき安全性の欠如）があった場合、その瑕疵が原因となって生じた損害に対し、無過失の損害賠償責任を負います。

仮に地震によって生じた事故であっても、工作物にも瑕疵があり、その2つの原因が競合して一定の結果が生じた（工作物に瑕疵がなければ生じた結果は異なったはずだ）ということになれば、損害に対する瑕疵と地震の寄与の度合いに応じて所有者にも責任が生じます（阪神大震災のときには、工作物の瑕疵の寄与度は5割とされ、裁判所が認めた損害の半分を所有者の責任としました）。

設問のケースも、仮に屋根瓦の設置管理の点に不十分なところがあり、その点に問題がなければ屋根瓦は落下しなかったということになれば、1)についても2)についても、家主に一定範囲で（上記阪神大震災のときの裁判例を参考にすれば5割程度）の損害賠償責任が生じることになります。一方、屋根瓦の設置管理に不十分な点がなければ、法的責任は生じません。

なお、1)の場合には、被害者は借主であることから、家主には貸主としての責任（債務不履行責任）が生じるのではないかという点も一応問題になります。これは、家主側には、借主に対し目的にしたがって使用収益させる義務違反があるという理屈なのですが、本設問に則せば、債務不履行責任が成立するためには、単に屋根瓦の設置保存に瑕疵があるだけでなく、その瑕疵の存在を認識しつつ一定の対応を採らなかつたというような「過失=注意義務違反」が要求されます。したがって、屋根瓦の設置管理に瑕疵がなければ債務不履行責任は問題になりません。一方、瑕疵があった場合でも過失がなければ債務不履行責任は生じないのですが、この場合、被害者側からは工作物責任が主張されるのが通常であり、そうなると家主の責任は否定しません。

したがって、家主の法的責任の有無は、結局のところ、「屋根瓦の設置保存に瑕疵があったか否か」で判断すればよいでしょう。

屋根瓦の設置保存の瑕疵及び家主の過失の有無	工作物責任	債務不履行責任	(結論) 家主の責任
瑕疵なし	×	×	×
瑕疵あり・過失なし	○	×	○
瑕疵あり・過失あり	○	○	○

Q 5. 賃貸住宅の損傷が激しく、家主としては、修繕するには大変な費用がかかるため解約をしたい。

- 1) 可能でしょうか。
- 2) その際の退去費用の負担は、家主か、退去者か。

A 解約は可能と考えられますが、退去費用の負担は家主が負担すると考えておくことが望ましいでしょう。

[解説]

建物賃貸借契約を貸主側から中途解約する場合には、借地借家法の規定に基づき正当事由が要求されます（借地借家法27条・28条）。

建物の損傷が著しく、修繕費用よりも立て替え費用の方が安価になるという場合には、正当事由の要素の一つである「建物の現況」の中でその点が評価され、解約の正当事由として認められますが、補完要素として立退料を要するというのが裁判例の傾向です。また、合意解約で進める場合には、交渉を円滑に進めるという視点も必要です。したがって、退去費用については家主負担と考えておくことが望ましいでしょう。

なお、建物の損傷が著しく、建物としての機能を有していない場合については、目的物がなくなったということで、解約ではなく、契約は当然に終了するということになり、この場合には立退料の問題も生じませんので、退去費用は借主の負担ということになります。

Q 6. 賃貸住宅が損傷を受け、修繕可能であるが、材料の手配、大工の都合で、相当の日数がかかる。その間居住できないわけではない。

家主は、直して貸したい、借主も借りたい。

- 1) この場合の家賃の算定等についてどのようにしたらよろしいのでしょうか。
- 2) 前記1)の場合、余震が続いており、さらに被害を受けた場合のさいの責任問題はどうなりますか。家主ですか。借主の自己責任ですか。
- 3) 家主が、借主の安全を考え、家主側からの申出で、退去して頂く場合の費用は家主負担となるのですか。

A

- 1) 従前の居住環境と現状とを比較し、利用価値が損なわれている分、家賃を減額するという対応が望ましいでしょう。
- 2) どちらか一方の責任ということではなく、双方が応分に責任を負担するということになると考えられます。
- 3) 退去費用の負担は家主が負担すると考えておくことが望ましいでしょう。

[解説]

- 1) について

家賃とは、法律上は借主が目的物件を利用する対価です。したがって、震災により利

用価値が減すれば、それにしたがって「相当の家賃額」はその分だけ低くなると一般的には考えられるでしょう。

もちろん、客観的な利用価値が下がれば法律上当然に家賃も下がるというわけではありません。あくまでも家賃額の改定は、合意によるか賃料増減額請求権の行使によって行われるのであって、震災の場合でもそれは変わりません。

ただ、当事者間の信頼関係の維持や、2)の問題との関係から、家賃額を減額する方向で当事者間で協議することが望ましいと考えます。

2)について

余震等によって被害が生じた場合でも、家主側の工作物責任の可能性は否定されません。ただし、工作物責任は「瑕疵=通常有すべき安全性の欠如」の存在が必要です。したがって、既に損傷があり、それを許容しつつ利用している者との関係においては、「通常有すべき安全性」のレベルが低下し、「瑕疵はなかった」として工作物責任が生じる可能性は低くなるといえましょう。また、工作物責任が生じる場合でも、損害発生・拡大に借主側の対応も寄与していると評価され、過失相殺的な処理がなされることが予測されます。したがって、この場合の責任は、当事者双方及び地震が損害発生・拡大に寄与した割合に応じて分担しあうということになるものと考えられます。

なお、既に損傷があって通常有すべき安全性が低下していること、それを借主も許容して継続入居していることを客観的に評価しうるな事情として損傷の前後での家賃額の推移が問題となることが考えられますので、1)で指摘したとおり、家賃は減額しておくことが望ましいでしょう。

3)について

建物賃貸借契約を貸主側から中途解約する場合には、借地借家法の規定に基づき正当事由が要求されます（借地借家法27条・28条）。

設問のケースでは修繕は可能であるが工事ができないということなので、借主の安全のためとはいえ、やはり補完要素として立退料が必要と判断される可能性が高いと考えられます。また、合意解約で進める場合には、交渉を円滑に進めるという視点も必要です。したがって、退去費用については家主負担と考えておくことが望ましいでしょう。

Q 7. 貸し店舗の入居者から、店を再開するのに日にちがかかるので、家賃を免除していただきたいとの依頼や、要望があります。どのように対応したらよろしいのでしょうか。

A 店を再開できないのが建物の躯体等の損傷によるのであれば、そもそも賃料を請求できません。店を再開できないのが入居者側の事情によるのであれば、法的には家賃を免除する義務はありませんが、今後の借主との関係を考慮し、一定の配慮をするかどうか検討することになります。

[解説]

店を再開できない原因を分けて考える必要があります。

① 原因が建物の損傷等による場合

この場合には、貸主側も借主に対し目的に従って利用させる義務が履行されていないことになりますので、借主側の賃料支払い義務も生じません（賃貸借の有償・双務契約性）。

よって、免除等の要請に従い、建物等が復旧するまでの間は家賃を請求しないようにします。

② 原因が入居者側にある場合

この場合には、貸主側の義務は履行されている以上、借主側が店舗を再開しようがしまいが、法的には借主の家賃支払義務は従前どおりに生じることになりますので、免除要請に応すべき義務はありません。ただし、今後の借主との関係を考慮して、一定の配慮（一部免除とする等）をすべきか検討することになります。

Q 8. 月極（有料）駐車場、店舗等の駐車場、その他の駐車場、道路等に車を駐車、停車していたところ、塀（ブロック塀）が倒れて車に傷をつきました。この場合の、塀の所有者の責任はどうなりますか。

また、看板等の落下等の場合はどうなりますか。

A ブロックや看板の設置管理の点に不十分なところがあったかどうかがポイントになります。設置管理が不十分であった場合には、工作物の所有者に一定範囲で（阪神大震災のときの裁判例を参考にすれば5割程度）の損害賠償責任が生じうることになります。一方、設置管理に不十分な点がなければ、法的責任は生じません。

[解説]

土地上の工作物の所有者は、工作物に瑕疵（通常有すべき安全性の欠如）があった場合、その瑕疵が原因となって生じた損害に対し、無過失の損害賠償責任を負います。

仮に地震によって生じた事故であっても、工作物にも瑕疵があり、その2つの原因が競合して一定の結果が生じた（工作物に瑕疵がなければ生じた結果は異なったはずだ）ということになれば、損害に対する瑕疵と地震の寄与の度合いに応じて所有者にも責任が生じます（阪神大震災のときには、工作物の瑕疵の寄与度は5割とされ、裁判所が認めた損害の半分を所有者の責任としました）。

設問のケースも、仮に塀や看板等の設置管理の点に不十分なところがあり、その点に問題がなければ倒壊、落下等はなかったということになれば、それらの所有者にも一定範囲で（阪神大震災のときの裁判例を参考にすれば5割程度）の損害賠償責任が生じうことになります。一方、これらの設置管理に不十分な点がなければ、法的責任は生じません。