

東日本大震災 Q & A

(貸借関係)

内容

| | |
|---|----|
| 賃貸借関係..... | 8 |
| 賃料をめぐる問題..... | 8 |
| Q1 賃貸住宅に住んでいるのですが、震災で、住宅の壁にヒビが入り、一部が使用できなくなりました。賃料の減額を請求することはできないでしょうか。..... | 8 |
| Q2 テナントビルを借りて店を営んでいます。今回の震災で売上が激減して、賃料の支払に苦慮しているのですが、売上が回復するまで、賃料を減額してもらうことは可能でしょうか。また、当面、差し入れている敷金（保証金）と相殺するということができないでしょうか。..... | 8 |
| Q3 震災の影響で、賃料を滞納してしまったところ、大家さんに部屋の鍵を付替えられてしまいました。仕方ないのでしょうか。..... | 9 |
| Q4 東京都に一戸建てを所有しています。建て替えをするために、近所の家を定期建物賃貸借契約で1年間借りて、1月から仮住まいを始めましたが、この度の地震をきっかけに建て替えをやめることにしました。仮住まいの定期建物賃貸借契約は、やむを得ない事情以外は中途解約できないこととなっています。既に前納で1年分の賃料を支払済みです。6月末で元の家に戻った場合、賃貸借契約を解約して、7月から12月までの賃料相当額を返してもらうことはできないのでしょうか。..... | 9 |
| Q5 転職のため引っ越すことになり、引越先のマンションの賃貸借契約を締結しました。ところが、賃貸借契約締結後に、震災が発生し、引越業者から、燃料不足のため引っ越しができないとの連絡がありました。そのことを引越先に伝えたところ、住んでいなくても賃料は発生すると言われました。引っ越しができず、まだ住んでいないのに、賃料相当分は負担するしかないのでしょうか。..... | 10 |
| Q6 震災で避難勧告が出て、借家に住めなくなりました。避難している間の賃料を支払わなければならないのでしょうか。..... | 10 |
| Q7 テナントビルを貸しているのですが、入居している飲食店から、「震災の影響で経営が苦しくなったため賃料の減額を求める」旨の通知が届きました。私としては納得できないのですが、賃料の減額に応じなければならないのでしょうか。..... | 11 |
| Q8 借家に住んでますが、東日本大震災で家屋に損傷が生じました。家主に修繕を依頼しましたが応じてもらえなかったため、やむなく自分で30万円をかけて修繕しました。修繕にかかった費用を支払ってもらいたく何度も大家に連絡しましたが、連絡が取れなかったため、家賃を毎月1万円減額して支払っていました。ところが、最近になり、家主から、約定どおりの家賃を支払っていないため出て行くようにといわれました。これまでどおり、減額した家賃の支払いのままでよいのでしょうか。..... | 11 |
| 修繕・原状回復義務をめぐる問題..... | 13 |
| Q1 私が借りているアパートは、地震で、外壁にひびが入り、2階に昇る階段もいつ外 | |

れるかわからないような状態です。大家さんに修繕を求めたのですが、取り合ってもらえません。どうしたらよいでしょうか。13

Q2 震災の影響で、賃貸人から、賃貸借契約を解約したいと申入れがあり、これに応じて退去することになりました。仲介の不動産会社からは、「中途解約なので通常であれば引越費用は大家が負担するが、今回は、大家さんも震災で被害を受けているため、引越費用は負担してもらえない。」という話がありました。また、地震で被害を受けた建物の壁の亀裂の修繕費用も大家さんと折半で負担するよう求められ、亀裂修繕の業者が家に入りした際に汚した部分のハウスクリーニング代まで負担するよう求められています。これらに応じなければならないのでしょうか。13

Q3 賃貸マンションに住んでいます。地震で冷蔵庫の上においていた電子レンジが落ちて、床が傷ついてしまいました。管理会社に連絡したところ、修繕費は借りている側の負担になり、退去のときには修繕して原状回復の上、明け渡すようにと言われました。コンセントの位置から、電子レンジは冷蔵庫の上に置かざるをえないようになっています。このような場合でも、修繕費を出さなくてはならないのでしょうか。14

Q4 一戸建てを賃借して住んでいます。震災で壁にひびが入りました。賃貸借契約書には、「天災による被害については、地震保険で対応する。」と書かれていますが、大家さんからは、「退去する際に賃借人に負担してもらいます」と言われました。ひびの修繕費用は負担しなければならないのでしょうか。また、震災前から電気のソケットが壊れていて、修理・交換するよう大家さんに求めていたのですが、ずっと対応してもらえません。どうしたらよいでしょうか。15

Q5 今回の地震で賃借している部屋のコンセントが漏電するようになってしまいました。そこで、管理会社に修理をしてほしいと連絡したところ、修理費用を半分支払ってほしいといわれました。この場合、修理費を半分支払わなければいけないのでしょうか。16

Q6 借りていた土地が地震による地割れ(または液状化)で使用できなくなりました。地主にどのような請求ができますか。16

Q7 15年くらい前から同じ人に住宅を賃貸しています。賃借人から、「震災で階段が壊れ、修理した」と言って20万円を請求されましたが、これを支払わなければなりません。16

Q8 マンションを借りて住んでいたところ、地震の影響で雨漏りがするようになりました。大家さんには、何度も修繕をお願いしていたのですが、結局長期間修繕がされず、私が床に敷いていたじゅうたんが腐ってしまいました。大家さんにじゅうたんの損害について、何か言えますか。また、修繕されないままでも、家賃は払い続けなければならないのでしょうか。17

Q9 被災地にあるアパートに住んでいましたが、震災後、東京に引っ越しました。ところが、大家から、原状回復として、畳替え、壁の張替え、ハウスクリーニングなどで、敷

金をはるかに超える費用を請求されています。支払わなければならないのでしょうか。
.....17

敷金をめぐる問題.....18

Q1 アパートを貸していたのですが、津波で流されてしまい、賃貸借契約が終了しました。敷金については全額返さなければならないのでしょうか。賃貸借契約に「敷金は賃料の3か月分、そのうち1か月分は返還しない」という特約がある場合はどうでしょうか。
.....18

Q2 一戸建てを賃借して住んでいました。震災後に解約して退去しましたが、原状回復費用に充てたと言われ敷金を返してもらえません。また、震災で、建物の壁にひびが入りましたが、逆に、その修繕費を請求されました。どうしたらよいのでしょうか。.....18

賃貸借契約の終了または解除をめぐる問題.....20

Q1 借家に住んでおり、2年契約で3月末が更新の予定でした。ところが、大家さんの自宅が津波で流されてしまい住むところなくなったため、私に借家を明け渡すよう求めています。退去しなければならないのでしょうか。.....20

Q2 一戸建てを貸していたのですが、震災で住むことができない状態になったので取り壊そうと思っています。借家人が残っていた家財道具はどうすればよいですか。.....20

Q3 築50年以上の古い木造アパートに住んでいます。古いですが特に老朽化しているわけではありません。それが今回の地震後、いきなり、大家さんから、「危ないから賃貸借契約は終了とする。即刻退去するように」と言われました。私としては、このまま住み続けたいのですが、大家さんが独自に危険と判断したら立ち退かざる得ないのでしょうか。また、市町村から「危険」と書かれた赤いステッカーを貼られた場合はどうでしょうか。.....21

Q4 震災の影響で生活が苦しくなったので、借家を引き払い、しばらく、親戚の家に身を寄せようと考えています。賃借人から、賃貸借契約を解約することはできるのでしょうか。.....22

Q5 3か月前に賃貸借契約を更新したばかり（契約期間2年）ですが、大家さんが原発事故の影響で自宅に住むことができなくなったため、自分で住む必要があるとあって、立ち退きを求められています。ただ、アパートには空き部屋もあり、現に大家さんは、他の部屋を模様替えして住み始めています。すぐ立ち退かなければならないのでしょうか。大家さんからは、立ち退いてくれるのであれば、なにがしかの費用は出すと言われましたが、具体的な条件は提示されていません。自分としては、条件によっては引っ越すことも考えています。どのように対応したらよいのでしょうか。.....22

Q6 住んでいる賃貸マンションの一部が、地震で壊れてしまいました（住めないという程ではありません）。大家さんに修繕を依頼したところ、逆に、賃貸マンションから立ち退くように要求されてしまいました。このような場合、賃貸借期間は残っていても、立ち退かなければいけないのでしょうか。また、立ち退く場合には、立退料は請求できますか。

-23
- Q7 賃貸アパートに住んでいます。大家さんから、「震災をきっかけに建物の耐震性を調べたところ、非常に危険な状態であることがわかり、区からもそのような指摘を受けている。」として、1年半以内に立ち退くよう言われたのですが、その後、今すぐに立ち退くよう要求されています。大家さんからは、引越費用や賃料に関して、できるだけことはすると言われていますが、まだ具体的な提示はありません。すぐに立ち退くのは難しい状況ですが、どうしたらよいでしょうか。24
- Q8 マンションを借り、契約や敷金振込も済ませましたが、引っ越し直前に地震が起き、引っ越しができませんでした。引っ越し先の建物は大丈夫だったのですが、水道が使えず普通に生活することができない状態です。この場合、新しいマンションの賃料はどうなるのでしょうか。また、新しいマンションの賃貸借契約を解約することはできますか。25
- Q9 建物が「滅失」した場合は、借家契約が終了すると聞いたのですが本当ですか。建物の「滅失」とは、どのような状態をいうのですか。25
- Q10 地震で賃借していた建物が壊れてしまい、このまま住める状態ではないため、賃貸借契約を解除して引っ越しをすることにしました。この場合、敷金を返還してもらうことはできるのでしょうか。さらに、大家さんに引っ越し費用を請求することはできるのでしょうか。26
- Q11 賃貸マンションに住んでいます。震災後に、大家さんからの書面がポストに入っていました。それによると、震災の影響で、マンションを売却しなければならない状況になったため、6か月後に退去してほしいとのことでした。賃貸借契約書には、「賃貸人は、6か月前に予告して解約することができる。」と記載されていますが、退去しなければならないのでしょうか。26
- Q12 震災の影響で給与が減額され、家賃の支払が難しい状況になりました。家賃は1か月遅れの状況ではありますが払っています。先月、管理会社に事情を説明し、「滞納している分と併せて、今月2か月分支払う」という話をしましたが、実際には、1か月分しか払うことができませんでした。今日帰宅したら扉に管理会社からの封書があり、「今月も家賃遅れますか。」という旨の内容でした。今後強制退去になることはあるのでしょうか。27
- Q13 一戸建ての住宅を賃貸していますが、賃借人が家賃を滞納しがちで、建物が古くなっていたこともあり、震災をきっかけに、賃借人に対し、「建て替えもしたいので、この際新しいところに移ってはどうか」と促しました。賃借人は、「1か月後に出て行くが、滞納している家賃は支払わない。」と主張しています。そのようなことが許されるのでしょうか。27
- Q14 震災で借家が壊れましたが、何とか修繕して住んでいます。ところが、大家から、借家を売るので3か月後くらいに出て行って欲しいと言われました。もう少し住みたい

| | |
|--|----|
| と交渉したのですが、応じてもらえません。どうしたらよいでしょうか。なお、借家は2年契約で3月末が更新の予定でしたが、震災が起きたので更新手続きをしないままでした。..... | 28 |
| Q15 震災で住むところがなくなった知人に、私が住むときには出て行くと口頭で約束の上、家を貸しました。契約期間は2年で、相場に見合う家賃ももらっています。その家に自分が住む必要が出てきましたので、知人に出て行ってほしいと言ったところ、知人は今後も住み続けたいと言っています。契約の更新を拒絶すれば、知人に出て行ってもらえるのでしょうか。..... | 28 |
| Q16 建物を借りて、1階で店舗を営み、2階で生活しています。震災で、建物が損傷しましたが、市では半壊の認定でした。地震保険で全損認定が出たことから、家主が、建物を取り壊して駐車場にしたいとのことで、退去を求めてきました。多少は損傷しましたが、特に営業・生活に支障はありません。それでも、退去しなければならないのでしょうか。..... | 29 |
| Q17 震災で家が壊れたため、アパートを借り、居住しています。契約書では、ペット禁止となっておりますが、こっそり犬を飼っています。最近、大家にばれてしまい、ペット禁止の特約に違反しているので、契約を解除すると言われてしまいました。契約の解除は認められるのでしょうか。..... | 30 |
| 賃借人間のトラブルをめぐる問題..... | 31 |
| Q1 震災で、賃貸マンションの上の部屋の蛇口が、落下物のせいで開きっぱなしになってしまい、階下の私の部屋まで水浸しになってしまいました。上の階の住人に損害賠償請求をすることはできるのでしょうか。..... | 31 |
| 賃貸人の責任をめぐる問題..... | 32 |
| Q1 震災で賃借している建物の壁に亀裂がいくつか入りました。このまま建物に住むことに不安があるため、大家さんに建物が耐震構造であるかどうかについて確認したいと思っています。大家さんに対して、耐震構造について開示を求めることはできるのでしょうか。..... | 32 |
| Q2 築40年の木造アパートを賃貸しているのですが、十分な耐震性があるかどうか不安があります。今回の震災のような地震で住人に被害が出たような場合に、賃貸人はどのような責任を負うのか教えてもらえますか。また、もし、立退料を支払って、住人に出て行ってもらうことにした場合、立退料の相場はどのくらいでしょうか。..... | 32 |
| Q3 夫婦の共有名義で2階建てのアパートを所有しています。現在は、今回の震災で、空き室だった1階部分が損傷しました。建築士に見てもらったところ、次に大きな地震がきたら倒壊するかもしれないと言われました。危険なので2階に居住中の賃借人に出て行ってもらった上でアパートを取り壊したいのですが、妻は、賃借人から、損害賠償をしない旨の念書をもらえば大丈夫と言っています。念書をもらえば問題ないのでしょうか。..... | 33 |

| | |
|--|----|
| その他..... | 35 |
| Q1 築50年以上が経過している一戸建てを賃貸しています。震災を機に、今後の安全のために建物を建て替えたいと思うようになり、建替費用にあてるため、その家の庭の部分を売却したいと考えています。賃借人に相談したところ、「賃料が上がるのは困るので、耐震リフォームだけにしてほしい。このままの状態に住み続けたい。」と言われました。賃借人が反対したまま、庭だけを売却することは可能でしょうか。また、賃借人が反対している場合に建て替えはできないのでしょうか。..... | 35 |
| Q2 地震で借地上の建物が全壊しました。賃貸人の承諾なく再築することは可能でしょうか。..... | 35 |
| Q3 所有するマンションを賃貸しています。管理組合から震災に伴う修繕費用の請求書が届きました。私はそのような修繕をすることに同意はしていませんでしたが、払わなければならないのでしょうか。..... | 36 |

賃貸借関係

賃料をめぐる問題

Q 1 賃貸住宅に住んでいるのですが、震災で、住宅の壁にヒビが入り、一部が使用できなくなりました。賃料の減額を請求することはできないでしょうか。

A 損傷の程度によっては、減額の請求をすることができます。

- ・ 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、賃料減額請求が認められます。その場合は、滅失した部分の割合に応じて、減額されることとなります。ただし、賃貸人と協議することもなく、一方的に減額の額を決めて支払った場合には、契約解除等の紛争が発生することがありますので、注意が必要です。
- ・ 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。
- ・ 賃貸人と減額について合意することができず、裁判所での手続を利用する場合には、まず民事調停を起こす必要があります。特定の地域では、震災を原因として起きたトラブルについての民事調停は、その申立費用が免除されます。民事調停における話し合いで合意することができずに不成立となった場合には、訴訟を起こすことができます。
- ・ 裁判所での手続以外の紛争解決の手段としては、弁護士会の仲裁手続（紛争当事者の合意に基づき、弁護士が仲裁人となって、双方の主張を聞いたうえで、解決のための判断を示し、当事者がこの判断に拘束される手続）等、裁判外の紛争解決手続（ADR）を利用する選択肢もあります。たとえば平成 23 年 9 月末現在、仙台弁護士会では、震災に関連する紛争について、通常の仲裁手続よりも手数料を低額に設定した「震災 ADR」を実施しています。
- ・ 建物の一部が滅失し、残りの部分だけでは、居住することができない場合（賃貸借契約の目的を達することができない場合）には、賃貸借契約を解除することができます。

Q 2 テナントビルを借りて店を営んでいます。今回の震災で売上が激減して、賃料の支払に苦慮しているのですが、売上が回復するまで、賃料を減額してもらうことは可能でしょうか。また、当面、差し入れている敷金（保証金）と相殺するということができないでしょうか。

A 売上の減少を理由とする賃料の減額は、当然にはできません。

また、賃料と敷金（保証金）を相殺することも当然にはできません。賃貸人とよく話し合ってみてはいかがでしょうか。

- ・ 賃貸人は、賃借人に対し、目的物（建物）を使用収益させる義務を負っており、建物の使用収益が可能であれば、賃貸人はその義務を果たしていることとなりますので、賃料全額の支払義務が発生するのが原則です。
- ・ ただし、震災による景気低迷等により、近隣の賃料相場が下落し、賃料が不相当となったような場合には、賃料減額請求をすることができます。
- ・ 敷金（保証金）の返還請求権は、建物の明渡完了時に、賃貸人の賃借人に対する債権を控除して、残額があるときに初めて発生します。このため、賃貸借契約が継続している間は、賃貸人の側からは敷金を未払賃料の支払に充当することはできませんが、賃借人の側から充当を主張することはできません。
- ・ このように賃料の減額や賃料と敷金の相殺を賃借人の側から一方的に行うことはできませんが、事情を話して、賃貸人と相談してみるべきでしょう。

Q 3 震災の影響で、賃料を滞納してしまったところ、大家さんに部屋の鍵を付替えられてしまいました。仕方ないのでしょうか。

A 賃料の滞納があったからといって、鍵を付け替えることはできません。

契約を解除せずに使用を妨げることは債務不履行になり（不法行為と考えることもできます。）、生じた損害の賠償を請求することができます。

また、賃借人に無断で開錠して鍵を付け替えたこととなりますので、刑法上の器物損壊罪、住居侵入罪に該当する可能性もあります。

- ・ 建物賃貸借契約では、賃貸人は賃借人に貸した建物（部屋）を使わせる義務があり、賃借人は賃貸人に賃料を支払う義務があります。
- ・ 賃借人が賃料の支払を怠った場合も、賃貸借契約が直ちに終了するわけではなく、契約を解除しない限りは、賃貸人の義務（部屋を使わせる義務）は消滅するものではありません。鍵を付け替えて部屋に入ることができなくすることは、この義務の不履行にあたります。なお、賃貸借契約は、賃貸人と賃借人の信頼関係に基づく継続的な契約であるため、判例上、ささいな債務不履行（例えば、1か月分だけ、賃料の支払が遅れるなど）を理由に解除することはできないこととされています（信頼関係破壊理論）。どの程度の債務不履行があれば解除が可能になるのかは、ケースバイケースで一概には言えません。

Q 4 東京都に一戸建てを所有しています。建て替えをするために、近所の家を定期建物賃貸借契約で1年間借りて、1月から仮住まいを始めましたが、この度の地震をきっかけに建て替えをやめることにしました。仮住まいの定期建物賃貸借契約は、やむを得ない事情以外は中途解約できないこととなっています。既に前納で1年分の賃料を支

払済みです。6月末で元の家に戻った場合、賃貸借契約を解約して、7月から12月までの賃料相当額を返してもらうことはできないのでしょうか。

A 賃料の返還を求めるのは困難でしょう。

- ・ 定期建物賃貸借契約は、法律上も、やむを得ない事情がある場合にのみ中途解約できることとされています。法律上は、「転勤、療養、親族の介護その他のやむを得ない事情により、建物の賃借人が建物を自己の生活の本拠として使用することが困難となったとき」は中途解約できる旨定められており、そのような場合には、解約申入れの日から1か月の経過により契約が終了します。
- ・ 本件では、震災の発生により自宅の建て替えを中止することが、やむを得ない事情にあたるかが問題となります。具体的な事情によりますが、震災による直接の被害によって、建て替えをやめざるを得なかったような事情がなければ、やむを得ない事情にあたらぬと判断される可能性が高いでしょう。

Q5 転職のため引っ越すことになり、引越先のマンションの賃貸借契約を締結しました。ところが、賃貸借契約締結後に、震災が発生し、引越業者から、燃料不足のため引っ越しができないとの連絡がありました。そのことを引越先に伝えたところ、住んでいなくても賃料は発生すると言われました。引っ越しができず、まだ住んでいないのに、賃料相当分は負担するしかないのでしょうか。

A 原則として賃料を支払わなければなりません。賃貸人と交渉する余地はあると考えられます。

- ・ 引越先のマンション自体は居住するのに特に問題がない状態である場合、賃貸人は使用収益させる義務を果たしていることとなります。そうすると、引っ越しをできない理由が、引越業者の都合だとしても、賃貸人からみれば引っ越しをできないのは、賃借人の都合ということになります。そのため、賃借人は、原則として賃料を支払わなければなりません。
- ・ ただ実際は、賃貸借契約の開始時期を遅らせることができれば、賃料の支払義務が発生することを避けられますので、引っ越すことができるようになってから賃貸借契約を開始してもらえないか、賃貸人と交渉することも考えられます。

Q6 震災で避難勧告が出て、借家に住めなくなりました。避難している間の賃料を支払わなければならないのでしょうか。

A 借家の使用が客観的に不可能であるため、賃料の支払義務は生じないと考えられません。

- ・ 避難勧告が出ている場合などの不可抗力により、賃貸人が建物を使用させる義務を果たせない場合、賃貸人には賃料を受け取る権利がありません。

- ・ 避難勧告の場合、家主側の故意や過失で建物が使用できなくなった訳ではありませんが、民法 536 条の危険負担（どちらにも責任がない理由で契約内容が実現できない場合に、どちらが負担を負うかという問題）における債務者主義（「建物を使用させる義務」を負っている家主が債務者と考えます。）が適用されるためです。

Q7 テナントビルを貸しているのですが、入居している飲食店から、「震災の影響で経営が苦しくなったため賃料の減額を求める」旨の通知が届きました。私としては納得できないのですが、賃料の減額に応じなければならないのでしょうか。

A 減額に納得ができなければ、従来の賃料額（ないし「相当と認める額」）を請求することができます。

当事者間で合意できない場合には、最終的に、裁判所において賃料を決定してもらうことができます。ただし、裁判所の決定額が従来の賃料額よりも低い場合には、それまでの間に受領しすぎた賃料については、受領時から年 1 割の利息を付けて返還しなければなりません。

- ・ 賃料は契約の内容なので、本来は当事者の合意により定まります。しかし、一定の場合に、一当事者よりの請求により変更することが認められます。
- ・ 賃料相場との比較から、賃料が不相当になったのであれば、賃借人は賃料の減額請求をすることができます。
- ・ 協議が調わない場合は、まず民事調停をしなくてはならず（調停前置主義）、調停で合意できない場合は裁判により決定します。
- ・ 減額が確定するまでは、賃貸人としては相当と認める額の請求ができますが、減額が確定した際は、減額の請求を受けたときからの超過受領額及びこれに対する年 1 割の利息を返還しなくてはならないとされています。

Q8 借家に住んでますが、東日本大震災で家屋に損傷が生じました。家主に修繕を依頼したが応じてもらえなかったため、やむなく自分で 30 万円をかけて修繕しました。修繕にかかった費用を支払ってもらいたく何度も大家に連絡しましたが、連絡が取れなかったため、家賃を毎月 1 万円減額して支払っていました。ところが、最近になり、家主から、約定どおりの家賃を支払っていないため出て行くようにといわれました。これまでどおり、減額した家賃の支払いのままでよいのでしょうか。

A 念のため、約定どおりの家賃の支払いをしたほうがいいでしょう。その上で、家主と修繕費用についての話し合いをされることをおすすめします。

- ・ 本件の損傷が家主が修繕すべきものである場合には、賃借人が代わりにした修繕の費用について、家主に請求できるものと思われます。

- ・ もっとも、損傷がはたして家主が修繕すべきものか否かや、修繕すべきものとしても修繕にかかる費用の額について、家主と取り決めをしないまま、一方的に減額した家賃を支払うと、結果的に家主が修繕すべきものではないとなった場合や適正な修繕費用がより低額である場合には、賃料の支払い義務の不履行となり、賃貸借契約を解除されてしまう危険性があります。
- ・ 賃貸借契約上で修繕の特約を定めている場合もありえますので、とりあえず約定どおりの賃料の支払いをすることとして、弁護士等の専門家に相談されてみてはいかがでしょうか。

修繕・原状回復義務をめぐる問題

Q1 私が借りているアパートは、地震で、外壁にひびが入り、2階に昇る階段もいつ外れるかわからないような状態です。大家さんに修繕を求めたのですが、取り合ってもらえません。どうしたらよいでしょうか。

A 賃貸人は、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います。賃貸人が修繕をしない場合には、賃借人が工事費用を立替払いして修繕を行い、費用を支払うよう賃貸人に求めることが考えられます。

災害救助法に基づき工事の費用の援助を受けられることもあります。

- ・ 個別のケースで賃貸人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、賃貸借契約上の修繕義務に関する特約の有無によっても異なりますが、このケースでは、修繕義務を負う可能性が高いといえます。
- ・ 賃貸人が修繕をしてくれない場合は、賃借人が費用を立て替えて、修繕を行い、賃貸人に対して、償還を請求できます。償還に応じしてくれない場合は、賃料と相殺することもできます。
- ・ 今回のケースでは災害救助法に基づく応急修理制度により、修繕費用の支給を受けることも考えられます（上限 52 万円。市町村が工事業者と契約を結び、市町村から工事費用が支払われます。）。賃貸人がこの制度を利用しない場合は、賃借人が利用することもできます。損傷の程度や収入の要件を満たす必要がありますので、詳細については、市町村の窓口にお問い合わせください。

Q2 震災の影響で、賃貸人から、賃貸借契約を解約したいと申入れがあり、これに応じて退去することになりました。仲介の不動産会社からは、「中途解約なので通常であれば引越費用は大家が負担するが、今回は、大家さんも震災で被害を受けているため、引越費用は負担してもらえない。」という話がありました。また、地震で被害を受けた建物の壁の亀裂の修繕費用も大家さんと折半で負担するよう求められ、亀裂修繕の業者が家に入りました際に汚した部分のハウスクリーニング代まで負担するよう求められています。これらに応じなければならないのでしょうか。

A 賃貸人に引越代を負担する法的な義務を負わせるのは困難ですが、交渉の余地はあるかもしれません。

原則として、震災による被害について賃借人が修繕費を負担する義務はありません。

- ・ 中途解約について既に合意している場合には、賃貸借契約に「賃貸人側からの解約申入れにより合意解約する場合には、賃貸人が引越代を負担する。」という内容が含まれていなければ（契約書を確認しましょう）、賃貸人に対して、引越代を負担する法的な義務を負わせることは困難です。仲介会社の話からすると、従前は、賃貸人

が引越代を負担していたようですので、全額ないし一部の負担について、賃貸人と交渉する余地はあるかもしれませんが、あくまで話し合いということになると思われます。

- ・ 賃借人は、建物を明け渡す際に、「原状回復」して返す必要がありますが、これは、借りた時と同然の状態にして返さなければならないという意味ではなく、普通に生活して生じる程度の損耗や経年劣化であれば、そのままの状態でも返還すればよいとされています。賃借人の故意や不注意で壁や床などを壊したり傷つけたりした場合には、賃借人が修繕費を負担する必要がありますが、地震による壁の亀裂については、そのような場合にあたりませんので、賃借人が修繕費用を負担する必要はありません。
- ・ 亀裂修理は、本来、賃貸人が修繕義務を負うべきものですから、その業者の出入りに際して発生した汚れについて、賃借人がクリーニングの費用を負担する義務はありません。

Q3 賃貸マンションに住んでいます。地震で冷蔵庫の上においていた電子レンジが落ちて、床が傷ついてしまいました。管理会社に連絡したところ、修繕費は借りている側の負担になり、退去のときには修繕して原状回復の上、明け渡しようにと言われました。コンセントの位置から、電子レンジは冷蔵庫の上に置かざるをえないようになっています。このような場合でも、修繕費を出さなくてはならないのでしょうか。

A そもそも、コンセントの位置から冷蔵庫の上に電子レンジを置くのが通常といえる状況か、借主の置き方が悪かった等の事情がないかなど、具体的な状況によって、賃借人が修繕費を払わなくてはならないかどうかが異なってくると思われます。

- ・ 賃貸物件を退去するときには、賃借人には原状回復をする義務がありますが、ここでいう「原状回復」とは「借りた当時の状態に戻す」という意味ではありません。
- ・ どちらの費用で修繕やクリーニング等を行うことが妥当なのかについて、主として敷金返還についてトラブルが発生することが多くあるため、国土交通省は賃貸住宅の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」を定めています。
- ・ ガイドラインでは、損耗・毀損を、

A：賃借人が通常の住まい方、使い方をしているとも発生すると考えられるもの

B：賃借人の住まい方、使い方次第で発生したり、しなかったりすると考えられるもの（明らかに通常の使用等による結果とはいえないもの）

A(+B)：基本的にはAであるが、その後の手入れ等賃借人の管理が悪く、損耗等が発生または拡大したと考えられるもの

と大きく3つに分け、賃借人の原状回復義務は

A→ない

B→ある

A(+B)→ある

とされています。多くの裁判例も、この基準により判断されています。

- ・ この考え方によれば、自然災害による損傷は通常の使用方法でも発生するものであり、賃借人に責任はなく、賃借人の原状回復義務には含まれないと考えられます。ただし、借主の使い方が悪いとか、簡単に倒れて床を傷つけそうな家財を不安定な場所に設置するなど賃借人に過失があるような場合には、賃借人に原状回復義務が認められ、費用を支払わなくてはならない可能性もあります。
- ・ また、賃貸借契約のなかに「原状回復は、理由のいかんを問わず借主負担とする」などの特約がある場合でも、その特約は、消費者契約法等により無効となる場合も考えられます。

Q 4 一戸建てを賃借して住んでいます。震災で壁にひびが入りました。賃貸借契約書には、「天災による被害については、地震保険で対応する。」と書かれていますが、大家さんからは、「退去する際に賃借人に負担してもらいます」と言われました。ひびの修繕費用は負担しなければならないのでしょうか。また、震災前から電気のソケットが壊れていて、修理・交換するよう大家さんに求めていたのですが、ずっと対応してもらえません。どうしたらよいのでしょうか。

A 壁の修繕費用を負担する必要はありません。

ソケットについても、賃貸借契約上、賃借人が修理義務を負うという特約がなく、ソケットが壊れた原因が賃借人の故意や過失でなければ、賃借人が修理・交換をして、その費用を賃貸人に請求することができます。

- ・ このケースでは、天災による被害については、賃貸人側の保険で対応することが賃貸借契約に明記されていますので、地震による壁のひびの修繕費用を賃借人が負担する必要はありません。また、賃貸人は、賃貸借の目的物の修繕義務を負っています。賃貸借契約の特約で、賃借人が修繕を行うこととされている場合も多いですが、一般的には、このような特約は、当事者が予測しうる程度の損傷を対象としていると考えるべきですので、地震による壁の損傷までは含まれないと解されます。したがって、いずれにせよ、震災による壁の損傷の修繕費用を賃借人が負担する必要はありません。
- ・ ソケットは賃貸建物の設備ですから、賃借人が賃貸人に対して修理を求めることができ、修理がされない場合は、賃借人自ら修理して、その費用を賃貸人に請求することができるというのが法律上の原則です。ただし、賃貸借契約において、賃借人が修繕義務を負う旨の特約が定められている場合には、ソケットの修理・交換は、賃借人の費用負担となる可能性が高いでしょう。また、そのような特約がなくても、ソケットが壊れた原因が賃借人の故意・過失である場合には、修理・交換は賃借人の費用負担となります。

Q 5 今回の地震で賃借している部屋のコンセントが漏電するようになってしまいました。そこで、管理会社に修理をしてほしいと連絡したところ、修理費用を半分支払ってほしいといわれました。この場合、修理費を半分支払わなければいけないのでしょうか。

A 地震を原因とする漏電であれば、修理費を支払う必要はありません。ただし、借主の使い方が悪いなど、賃借人に責任があるような場合には、費用を支払わなくてはならない可能性もあります。

- ・ 賃貸借契約において、賃貸人は、賃貸しているものの使用および収益に必要な修繕をする義務を負っています。そのため、賃借人の責任によるものではなく、賃貸している物件の設備などが壊れた場合、賃貸人が自らの費用負担で修理をする必要があります。
- ・ ただ、借主の使い方が悪いとか、簡単に倒れて床を傷つけそうな家財を設置するなど賃借人に故意・過失があるような場合には、賃借人が費用を支払わなくてはならない可能性もあります。

Q 6 借りていた土地が地震による地割れ(または液状化)で使用できなくなりました。地主にどのような請求ができますか。

A 地主は、賃貸借の目的物である土地を使用できる状態にする義務があるので、修繕を求めることができます。これは、地主に責任のない天災の場合でも同じです。ただし、経済的に修復が可能な場合に限り解され、修復が著しく困難で賃貸人が修復を放棄したときは、契約を解除することになるでしょう。

- ・ 賃貸借契約は、賃料の支払いと目的物の使用が対価関係に立ちます。したがって、賃借人は使用できる状態にするよう賃貸人（地主）に請求することができます。
- ・ また、使用できない割合に応じ、賃料の減額の請求などの主張が可能な場合もあるでしょう。
- ・ 経済的に修復が著しく困難で賃貸人が修復を放棄したときは、契約の条項や当事者の合意に基づいて契約を終了することや、使用できる状態にしないという賃貸人の債務不履行を理由に契約を解除することも考えられます。

Q 7 15年くらい前から同じ人に住宅を賃貸しています。賃借人から、「震災で階段が壊れ、修理した」と言って20万円を請求されましたが、これを支払わなければなりませんか。

A 階段の修理代は原則として賃貸人が支払わなければなりません。

ただし、本来数万円で済むはずの修繕工事に 20 万円をかけたような場合には、全額が賃貸人の負担すべき必要費にはあたらないと考えることができる場合もあると思われます。

- ・ 賃貸人は、賃貸物の修繕義務を負っています。修繕義務が履行されない場合に、賃借人は、賃貸人に代わって修繕を行い、その費用を必要費（使用収益に適する状態に目的物を維持・保存するために必要な費用）として、賃貸人に請求することができます。賃貸人は、これを直ちに償還する義務があります。
- ・ 賃貸借契約の特約で、賃借人が修繕を行うこととされている場合も多いですが、一般的には、このような特約は、当事者が予測しうる程度の損壊を対象としていると考えるべきですので、地震による階段の損壊までは含まれないと判断される可能性が高いと思われます。

Q 8 マンションを借りて住んでいたところ、地震の影響で雨漏りがするようになりました。大家さんには、何度も修繕をお願いしていたのですが、結局長期間修繕がされず、私が床に敷いていたじゅうたんが腐ってしまいました。大家さんにじゅうたんの損害について、何か言えますか。また、修繕されないままでも、家賃は払い続けなければならないのでしょうか。

A 大家に対して損害賠償を請求することは可能と思われます。家賃の一部を支払わなくてもよい可能性があります。

- ・ 賃貸人は、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います。個別のケースで賃貸人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、賃貸借契約上の修繕義務に関する特約の有無によっても異なりますが、このケースでは、修繕義務を負う可能性があります。賃貸人が修繕義務を負う場合に、その義務を履行しない場合には、債務不履行責任が発生しますので、じゅうたんについての損害を賠償しなければならないでしょう。
- ・ このケースのように、雨漏りにより使用に支障がある場合に、修繕がされるまでの間、賃料の一部減額ができる可能性があります。雨漏りの程度や範囲、その他の不具合などにより、賃料減額ができるか否か、減額できるとしていくら減額できるか、など結論が異なるものと思われ、その判断は難しいものです。また、賃貸人と協議することもなく、一方的に減額の額を決めて支払った場合には、契約解除等の紛争が発生することがありますので、注意が必要です。専門家に相談されることをおすすめします。

Q 9 被災地にあるアパートに住んでいましたが、震災後、東京に引っ越しました。ところが、大家から、原状回復として、畳替え、壁の張替え、ハウスクリーニングなどで、敷金をはるかに超える費用を請求されています。支払わなければならないのでしょうか。

か。

A 入居当時の状況、使用期間や退去時の状況によりますが、大家の請求する全額を支払う必要はないものと思われます。

- ・ 賃借人がすべき原状回復の範囲は、「賃借人の居住・使用により発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・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（そんもう）・毀損（きそん）」についてです。
- ・ 具体的には非常に難しい問題が生じることが多いですが、賃借人が通常の住み方、使い方をしているとも発生すると考えられるものについては、賃借人には復旧する義務はありません。
- ・ たとえば、本件で、畳の日焼け・壁クロスの自然な色落ちを理由に、畳替え・壁の張替えをした場合には、賃借人が負担すべきものではないといえます。
- ・ 最終的には、当事者同士の話し合いで解決されるべき問題ですが、決着がつかない場合には、調停や裁判等で解決することになります。

敷金をめぐる問題

Q1 アパートを貸していたのですが、津波で流されてしまい、賃貸借契約が終了しました。敷金については全額返さなければならないのでしょうか。賃貸借契約に「敷金は賃料の3か月分、そのうち1か月分は返還しない」という特約がある場合はどうでしょうか。

A 全額を返す必要があります。敷引特約がある場合も、原則として全額を返す必要があります。

- ・ 建物が津波で流されたり、全壊したりした場合には、賃借人の使用によって生じた損耗の補修費用は発生しませんので、敷金は全額返還する必要があります。
- ・ 災害により借家が滅失したときは、最高裁の判例によれば、敷金から控除される金額が礼金であるという趣旨が明確に合意されているような場合は別として、一般的には、災害等で契約が予期しない事由により終了した場合にまで敷金の一部を返還しないと合意が成立していたとはいえ、敷引金は賃借人に返還されるべきと判断しています。
- ・ 敷引特約自体は一般に有効な特約とされていますが、事業者と消費者の間で締結された賃貸借契約（この場合は「消費者契約」にあたります）については、一般と比べて敷引金が高額過ぎる場合には、敷引特約が消費者契約法10条1項により無効と判断される可能性があります。

Q2 一戸建てを賃借して住んでいました。震災後に解約して退去しましたが、原状回

復費用に充てたと言われ敷金を返してもらえません。また、震災で、建物の壁にひびが入りましたが、逆に、その修繕費を請求されました。どうしたらよいでしょうか。

A 通常の生活を送るうえで発生した損耗については、敷金から修繕費等が控除されることはないのが原則です。したがって、不注意や故意で壁や床などを傷つけたということがなければ、敷金の返還を求めることができます。

また、震災による被害については、賃貸人が修繕すべきものですので、賃借人が負担する必要はありません。

- ・ 賃借人は、建物を明け渡す際に原状回復して返す必要がありますが、これは、新築で借りた場合に新築同然の状態にして返さなければならないという意味ではなく、不注意や故意によって建物を損傷することなく普通に生活し、建物を使用していたならば、そのままの状態で返還すればよいとされています。
- ・ 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損傷した場合です。
- ・ 賃貸人は、賃貸物の修繕義務を負っています。賃貸借契約の特約で、賃借人が修繕を行うこととされている場合も多いのですが、一般的には、このような特約は、当事者が予測しうる程度の損傷を対象としていると考えるべきですので、地震による壁の損傷までは含まれないと思われます。
- ・ よって、震災による壁の損傷の修繕費用を賃借人が負担する必要はありません。

賃貸借契約の終了または解除をめぐる問題

Q 1 借家に住んでおり、2年契約で3月末が更新の予定でした。ところが、大家さんの自宅が津波で流されてしまい住むところなくなったため、私に借家を明け渡すよう求めています。退去しなければならないでしょうか。

A 必ず立ち退かなければならないわけではありません。

- ・ 期間満了の1年前から6か月前までの間に、更新拒絶等の通知がなければ、賃貸借契約は同一条件で更新されたものとみなされます。これを「法定更新」といいます。また、この通知があっても、期間満了後に賃借人が使用を継続し、賃貸人が遅滞なく異議を述べなかった場合も同様です。
- ・ 法定更新があった後は、期間の定めがない賃貸借となります。この場合、賃貸人が解約の申入れをしてから6か月を経過することにより、契約が終了するとされていますが、その場合にも、賃貸人の側に解約についての「正当事由」が必要となります。なお、賃貸人自身がその建物を使用する必要性があることは、正当事由の有無の判断にあたっては、重要な要素として考慮されます。ほかに使える借家は持っていないか等も含めて、総合的に判断されます。

Q 2 一戸建てを貸していたのですが、震災で住むことができない状態になったので取り壊そうと思っています。借家人が残っていた家財道具はどうすればよいですか。

A 賃借人に、家財道具の所有権を放棄する意思を確認したうえで処分すべきです（可能な限り、書面により、処分についての同意を得るべきです。）。

賃借人が行方不明になっているような場合には、賃借人に対して明渡請求訴訟を提起して、明渡しを命じる判決に基づき強制執行をするというのが、法的に最も安全な処理方法です。

- ・ 建物が滅失した場合、賃貸借契約は終了しますが、家財道具は借家人の所有物ですので、勝手に処分すると、後に賃借人から損害賠償請求を受けることがあります。勝手に処分せず、賃借人に引き取ってもらう、あるいは家財道具の所有権を放棄する意思を確認したうえで処分すべきです。その場合、できる限り、書面で賃借人の意思を確認すべきです。後にトラブルにならないように、処分費用の負担についても話し合っ、合意しておくべきでしょう。
- ・ 賃借人が行方不明になっているような場合は、明渡請求訴訟を提起して、明渡しを命じる判決に基づき強制執行をするのが、法的にもっとも安全な処理方法です。
- ・ 建物の倒壊で家財道具自体が壊れてしまうなど緊急を要する場合には、家財道具の状況を写真でくまなく撮影したうえで、保管場所を確保して保管しておくということも考えられます。その場合には、例えば、警察官等の第三者に立ち会ってもらい、

緊急性を確認してもらったほうがよいでしょう。

- ・ 人の捜索・救出、遺体の捜索・搬出その他防疫・防火対策の必要性、社会生活の回復等のため、緊急に対処する必要がある場合には、政府の暫定的なガイドライン（「東北地方太平洋沖地震における損壊家屋等の撤去等に関する指針」）が公表されています。

- ・ ガイドラインのうち家財道具に関連する部分は、概ね(1)～(4)のとおりです。

(1) 作業を行うための私有地への一時的な立入りについては、所有者の承諾を得なくても差し支えない。

(2) 建物内の動産（自動車、船舶を除く）の扱いについては、貴金属その他の有価物及び金庫等については、一時保管し、所有者等が判明する場合は連絡するよう努め、所有者等が引渡しを求める場合は引き渡す。引き渡すべき所有者等が明らかでない場合には、遺失物法にしたがって処理する。

(3) 位牌、アルバム等、所有者等の個人にとって価値があると認められるものについては、作業の過程において発見され、容易に回収することができる場合は、一律に廃棄せず、別途保管し、所有者等に引き渡す機会をもうけることが望ましい。

(4) 上記以外の動産については、撤去し、廃棄して差し支えない。

Q3 築50年以上の古い木造アパートに住んでいます。古いですが特に老朽化してい

るわけではありません。それが今回の地震後、いきなり、大家さんから、「危ないから賃貸借契約は終了とする。即刻退去するように」と言われました。私としては、このまま住み続けたいのですが、大家さんが独自に危険と判断したら立ち退かざる得ないのでしょうか。また、市町村から「危険」と書かれた赤いステッカーを貼られた場合はどうでしょうか。

A 建物が滅失した場合には、賃貸借契約が終了しますが、滅失していない場合には、賃貸借契約は継続します。賃貸借契約が継続する場合は、直ちに退去する必要はありません。

賃貸人は、期間の定めのない賃貸借（または、契約上、賃貸人による中途解約が可能な場合）であれば、6か月前までに解約を申し入れることにより、期間の定めのある賃貸借であれば、期間満了の1年前から6か月前に更新拒絶することにより、契約を終了させることができます。ただし、いずれの場合も、正当事由が必要となります。

赤いステッカーは、市町村の建築物応急危険度判定の結果であり、「危険」と判断されたとしても、必ずしも建物の滅失により貸借契約が終了するというものではありません。

- ・ 建物の損傷の程度が著しく、安全性を確保するのに大規模な修繕が必要な場合は、修繕にかかる費用や、修繕費用と賃料とのバランス、建物の耐用年数などの事情を総合して、正当事由が認められる場合があります。また、正当事由がただちに認め

られなくても、立退料を支払うなどして、正当性が補完され正当事由が認められる場合もあります。

- ・ 赤いステッカーは、市町村の建築物応急危険度判定の結果であり、建物の概観から応急的に判定したものですから、必ずしも建物が滅失しているかどうかの判断に直結するものではありません。賃貸人と話し合ったうえで、専門家（建築士事務所等）に現況を調べてもらったうえで判断したほうがよいでしょう。

Q 4 震災の影響で生活が苦しくなったので、借家を引き払い、しばらく、親戚の家に身を寄せようと考えています。賃借人から、賃貸借契約を解約することはできるのでしょうか。

A 期間の定めのある賃貸借契約（有効期間を平成〇年〇月 1 日から平成〇年〇月 31 日までとするというような場合）において、中途解約について規定がない場合は、解約は困難ですが、通常は賃貸借契約に中途解約の規定がありますので、その内容によることとなります。

期間の定めのない賃貸借契約の場合は、借主はいつでも解約の申入れをすることができ、申入れの日から 3 か月を経過すれば契約が終了します。

契約で定めた期間の満了により、更新がなく借家契約が終了する「定期借家契約」という類型を利用した場合は、床面積が 200 平方メートル未満の居住用建物賃貸借で、転勤・療養・親族の介護その他のやむを得ない事情により、借主が建物を生活の本拠として使用することが困難となったときは、解約の申入れをすることができます。この場合、申入れの日から 1 か月を経過すれば契約が終了します。

- ・ 期間の定めのある賃貸借契約で中途解約についての規定がない場合は中途解約は困難ですが、実際には、中途解約の規定がある場合がほとんどですので、契約書をよく確認する必要があります。
- ・ 契約書に中途解約の規定がなくても、話し合いがまとまれば中途解約はできますし、貸主と借主の合意の内容を合理的に解釈することによって、解約が認められることもあります。
- ・ 解約に伴い、違約金などの支払を求める契約規定がある場合もありますが違約金の金額が高額すぎるような場合には、消費者契約法などにより無効とされることも考えられます。

Q 5 3 か月前に賃貸借契約を更新したばかり（契約期間 2 年）ですが、大家さんが原発事故の影響で自宅に住むことができなくなったため、自分で住む必要があるとあって、立ち退きを求められています。ただ、アパートには空き部屋もあり、現に大家さんは、他の部屋を模様替えして住み始めています。すぐ立ち退かなければならないのでし

ようか。大家さんからは、立ち退いてくれるのであれば、なにがしかの費用は出すと言われましたが、具体的な条件は提示されていません。自分としては、条件によっては引っ越すことも考えています。どのように対応したらよいのでしょうか。

A 直ちに立ち退きの要求に応じる必要はありません。

引っ越しも選択肢として考えているのであれば、賃貸人に対し、具体的な条件を提示するよう求めるべきでしょう。

- ・ 期間の定めのある賃貸借契約ですので、契約上に定めのない限り、契約期間中に賃貸人が解約することはできません。契約上、賃貸人による解約の定めがある場合でも、6か月前（契約上、より長い期間が定められている場合はその期間）に解約の申入れをする必要があり、また、解約するためには正当事由が必要です。更新時の更新拒絶にも正当事由が必要です。
- ・ 賃貸人が、賃貸物件を自分で使用する必要性は、正当事由を判断するうえで重要な要素となります。また、賃貸人が引越代等の費用の負担や一定額の立退料の支払を申し出たことも、正当事由の存否を判断するための一要素となります。
- ・ アパートに空き部屋があり、空き部屋だけで賃貸人が居住するのに十分であれば（家族構成、間取り、広さ等も考慮されます）、正当事由はないと判断される可能性が高いと思われます。
- ・ 仮に、賃貸借契約上、賃貸人による解約の定めがあり、さらに解約について正当事由があるとしても、賃貸借契約が終了するのは、解約の申入れから6か月後（契約上、より長い期間が定められている場合はその期間）となります。
- ・ 合意解約に応じて引っ越すことも検討しているのであれば、賃貸人に対し、明渡しの時期や、どの程度の費用を負担するつもりがあるのか、立退料の支払をするつもりがあるのか、あるとして額はどれくらいか、具体的な条件の提示を求めるべきでしょう。

Q6 住んでいる賃貸マンションの一部が、地震で壊れてしまいました（住めないという程ではありません）。大家さんに修繕を依頼したところ、逆に、賃貸マンションから立ち退くように要求されてしまいました。このような場合、賃貸借期間は残っていても、立ち退かなければいけないのでしょうか。また、立ち退く場合には、立退料は請求できますか。

A 賃貸借契約の期間内であれば、通常は、立ち退かなければいけないということはありません。ただし、建物の損傷がひどく、修繕の必要があるときは、一時的な退去をしなければならない場合もあります。

また、損壊の程度等によっては、賃貸人から解約を申し入れて立ち退きが認められることもあります。この場合には、状況に応じて立退料を請求できる可能性があると思われます。

- ・ 住める程度であれば、建物が「滅失」したとは言えませんので、賃貸借契約は継続します。賃貸借契約の期間内であれば、通常は、立ち退かなければいけないということはありません。
- ・ 賃貸人には、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務があり、賃貸人が必要な修繕をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができないとされています。そのため、建物の状況からみて、修繕が必要でかつ退去が必要な場合は、一時的な退去をしなければなりません。
- ・ ただし、建物の損傷がひどい場合には、賃貸人から解約を申し入れて、立ち退きが認められることもあります。この場合には、これまでの経過状況、建物の損壊の程度、建物の利用状況、立退料などを考慮して、正当と認められるものであること（正当事由があること）が必要となりますので、この一環として、立退料を請求できる可能性があると思われます。
- ・ 建物の状況などによって結論が異なりますので、早めに最寄りの弁護士会などに相談するのがよいでしょう。

Q7 賃貸アパートに住んでいます。大家さんから、「震災をきっかけに建物の耐震性を調べたところ、非常に危険な状態であることがわかり、区からもそのような指摘を受けている。」として、1年半以内に立ち退くよう言われたのですが、その後、今すぐに立ち退くよう要求されています。大家さんからは、引越費用や賃料に関して、できるだけことはすると言われていますが、まだ具体的な提示はありません。すぐに立ち退くのは難しい状況ですが、どうしたらよいでしょうか。

A 直ちに立ち退きの要求に応じる必要はないと思われますが、建物の状態によっては、賃貸人による更新拒絶ないし解約が認められる可能性があります。

- ・ 賃貸人が、期間の定めのある賃貸借契約の更新拒絶や、期間の定めのない賃貸借契約（または、契約上賃貸人に中途解約が認められている契約）の解約をするためには、正当事由が必要です。また、更新拒絶の場合は、期間満了の1年前から6か月前の間に通知をする必要があり、解約の場合は、6か月前に通知をする必要があります。ですから、いずれの場合でも、少なくとも6か月の間は退去する必要はありません。
- ・ 正当事由の存否の判断にあたっては、賃貸人による自己使用の必要性、立退料の支払の申出等の事情を総合的に考慮することになります。安全のための建物の建て替えの必要性も判断の一要素となります。建物の危険性が非常に高いような場合には、立退料の支払がなくても正当事由が認められる場合もありますし、それほど危険性が高くない場合には、相当程度の立退料の提示がなければ正当事由が認められないということになるでしょう。

- ・ 立ち退きに応じるかどうかは、そもそも建物がどの程度危険なのか賃貸人が具体的にどれだけの立退料を出すのかがわからなければ判断できませんので、賃貸人に対し、これらを明らかにするよう求めるべきでしょう。正当事由の有無、具体的な条件の妥当性等については、弁護士等の専門家に相談したほうがよいでしょう。
- ・ なお、賃貸借契約を終了させた上での立ち退きではなく、必要な耐震補強工事を行うために一時的に部屋を空けることを賃貸人から要求された場合は、応じなくてはなりません。工事中の仮住まいの費用は一般的には自己負担となりますが、工事期間中、ももとの部屋の賃料は発生しませんので、賃料を二重に支払うことにはなりません。

Q 8 マンションを借り、契約や敷金振込も済ませましたが、引っ越し直前に地震が起き、引っ越しができませんでした。引っ越し先の建物は大丈夫だったのですが、水道が使えず普通に生活することができない状態です。この場合、新しいマンションの賃料はどうなるのでしょうか。また、新しいマンションの賃貸借契約を解約することはできますか。

A 建物が使用できない状態である場合には、賃借人から解約をすることができます。また、契約解除までの間の賃料の支払義務は生じないと考えられます。

今回の場合には、水道がどのくらいの期間で復旧するか、などの事情によって、「建物が使用できない状態」といえるかどうかの判断が難しいところであり、それによって、賃料の支払義務が生じるかどうか、解除ができるかが異なってきます。

- ・ 地震で建物の一部が壊れてしまい、残りの建物の状況では居住の目的を果たせない場合には、賃借人は賃貸借契約を解除することができます。
- ・ 地震の影響などが原因で、賃貸人が建物を使用させる義務を果たせない場合、民法536条の危険負担（契約当事者のどちらにも責任がない事情によって契約の履行ができない場合、どちらがリスクを負うかという問題）における債務者主義（この場合、家主が借家を使用させる義務を負う債務者と考えます。）が適用され、賃貸人は賃料を受け取る権利を持たないと考えられています。
- ・ 建物が使用できる状況である場合には、契約にどのような定めがされているのかによって、解約するための条件が異なると考えられます。

Q 9 建物が「滅失」した場合は、借家契約が終了すると聞いたのですが本当ですか。建物の「滅失」とは、どのような状態をいうのですか。

A 建物の滅失とは、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。建物が滅失すれば、借家契約の目的物がなくなってしまうので、借家契約は終了します。

なお、建物の一部の損壊であっても、修復に多額の費用（新築を上回る費用）がかかる

場合は、滅失と判断される可能性があります。

- ・ 建物の滅失の有無に関する明確な基準はありませんが、最高裁の判例では、損壊の程度に加えて、「風雨をしのげるか否か」「倒壊の危険の有無」「耐用年数から見て修復と新築のどちらが経済的か」などの事情を総合的に検討して判断しています。

Q10 地震で賃借していた建物が壊れてしまい、このまま住める状態ではないため、賃貸借契約を解除して引っ越しをすることにしました。この場合、敷金を返還してもらうことはできるのでしょうか。さらに、大家さんに引っ越し費用を請求することはできるのでしょうか。

A 賃借人の責任ではなく、地震で建物の一部が壊れてしまい、残りの建物の状況では居住の目的を果たせない場合には、賃借人は賃貸借契約を解除することができます。敷金は、家を明け渡すときまでに支払っていない未払賃料や、借家人が誤って壁を傷つけたり、窓ガラスを壊したりしたときなどの修繕費用など、賃借人が負担する債務を差し引いて、残金を返還してもらうことができます。

引っ越し費用を請求することは難しいでしょう。

- ・ 賃借人の責任ではなく、地震で建物の一部が壊れてしまい、残りの建物の状況では居住の目的を果たせない場合には、建物を貸すという債務が履行不能となったといえますので、賃借人は賃貸借契約を解除することができます。
- ・ 解除により賃貸借が終了して賃借人が家主に家を明け渡す時に、敷金から借家人の債務額を差し引き、残額が賃借人に返還されます。
- ・ 通常の使い方をして、年月の経過により、畳や建具が古くなった場合など、自然の劣化や通常の消耗については、敷金から差し引かれる債務には含まれません。
- ・ 地震で建物が壊れたことについて、賃貸人の責任があるとはいえない場合が多いでしょうから、契約を解除して引っ越しとしても、一般的には引っ越し費用を賃貸人に対して請求することはできないでしょう。

Q11 賃貸マンションに住んでいます。震災後に、大家さんからの書面がポストに入っていました。それによると、震災の影響で、マンションを売却しなければならない状況になったため、6か月後に退去してほしいとのことでした。賃貸借契約書には、「賃貸人は、6か月前に予告して解約することができる。」と記載されていますが、退去しなければならないのでしょうか。

A 賃貸人が賃借人に対して6か月前に予告したからといって、必ず解約が認められる

わけではありません。

- ・ 借家契約について賃貸人が解約の申入れをするためには、正当事由が必要とされています。
- ・ 正当事由があるかどうかは、賃貸人の自己使用の必要性や、契約の従前の経過、立退料の支払など、諸事情を総合考慮して判断されます。
- ・ 具体的な事案で、正当事由があるかどうかは、専門家にご相談ください。

Q12 震災の影響で給与が減額され、家賃の支払が難しい状況になりました。家賃は1か月遅れの状況ではありますが払っています。先月、管理会社に事情を説明し、「滞納している分と併せて、今月2か月分支払う」という話をしましたが、実際には、1か月分しか払うことができませんでした。今日帰宅したら扉に管理会社からの封書があり、「今月も家賃遅れますか。」という旨の内容でした。今後強制退去になることはあるのでしょうか。

A 強制退去をさせるためには裁判手続が必要なので、直ちに退去を求められる可能性は高くはありませんが、支払の遅れが続けば、今後、立ち退きを求められる可能性もあります。

- ・ 震災の影響で給与が減額されたとしても、賃料の支払義務がなくなることはありません。
- ・ 賃貸借契約は、信頼関係に基づく継続的な契約ですので、解除するためには、賃料不払等の債務不履行により、賃貸人と賃借人の信頼関係が破壊されたといえる場合でなければなりません。
- ・ 一般的には、1か月分の賃料不払を理由に賃貸借契約が解除されることはあまりないといえますが、信頼関係が破壊されたといえるかどうかは、従前の経緯等を含め総合的に判断されるものですので、一概にはいえません。
- ・ 今後、賃料滞納額が増えたり、滞納の期間が長期にわたったりするような場合は、賃貸借契約を解除され、立ち退きを求められる可能性も高くなるでしょう。
- ・ なお、裁判手続によらないで建物の入口の鍵を変えるなどして強制撤去させること（これを自力救済といいます）は禁止されています。
- ・ 詳しくは、弁護士等の専門家にご相談ください。

Q13 一戸建ての住宅を賃貸していますが、賃借人が家賃を滞納しがちで、建物が古くなっていたこともあり、震災をきっかけに、賃借人に対し、「建て替えもしたいので、この際新しいところに移ってはどうか」と促しました。賃借人は、「1か月後に出て行

くが、滞納している家賃は支払わない。」と主張しています。そのようなことが許されるのでしょうか。

A 賃借人が一方的に滞納賃料の支払を拒絶することはできません。

賃貸人の申出に対し、賃借人が出て行くことを拒否した場合であって、賃貸人の側から滞納賃料の支払義務を免除することを条件に賃貸借契約を終了させたような場合には、賃借人は滞納賃料を支払う義務はなくなります。

- ・ 賃貸借契約を合意により終了した場合には、滞納賃料について特段の合意のない限り、賃借人は滞納賃料の支払義務を免れません。
- ・ 賃貸借契約を合意により終了させるにあたり、賃貸人が賃借人に対し滞納賃料について免除することを条件にすることも考えられますが、その場合は、当然、賃貸人は、賃借人に滞納賃料を請求することはできません。
- ・ 賃貸人としては、十分な敷金・保証金等を預っている場合には、それを滞納賃料に充てるのが通常ですが義務ではありません。

Q14 震災で借家が壊れましたが、何とか修繕して住んでいます。ところが、大家から、

借家を売るので 3 か月後くらいに出て行って欲しいと言われました。もう少し住みたいと交渉したのですが、応じてもらえません。どうしたらよいのでしょうか。なお、借家は 2 年契約で 3 月末が更新の予定でしたが、震災が起きたので更新手続きをしないままでした。

A 必ず立ち退かなければならないわけではありません。

- ・ 期間満了の 1 年前から 6 か月前までの間に、更新拒絶等の通知がなければ、賃貸借契約は同一条件で更新されたものとみなされます。これを「法定更新」といいます。また、この通知があっても、期間満了後に賃借人が使用を継続し、賃貸人が遅滞なく異議を述べなかった場合も同様です。
- ・ 法定更新があった後は、期間の定めがない賃貸借となります。この場合、賃貸人が解約の申入れをしてから 6 か月を経過することにより、契約が終了するとされていますが、その場合にも、賃貸人の側に解約についての「正当事由」が必要となります。なお、賃貸人自身がその建物を使用する必要性があることは、正当事由の有無の判断にあたっては、重要な要素として考慮されます。ほかに使える借家は持っていないか等も含めて、総合的に判断されます。

Q15 震災で住むところがなくなった知人に、私が住むときには出て行くと口頭で約

東の上、家を貸しました。契約期間は2年で、相場に見合う家賃ももらっています。その家に自分が住む必要が出てきましたので、知人に出て行ってほしいと言ったところ、知人は今後も住み続けたいと言っています。契約の更新を拒絶すれば、知人に出て行ってもらえるのでしょうか。

A 更新拒絶の通知をしたからといって、必ず立ち退かせることができるわけではありません。

- ・ まず、自分が住むときには建物を明け渡すとの約束ですが、このような特約は、明渡時期が不確定となってしまう、かつ、専ら賃貸人の事情によるものであることなどから、無効と考えられます。そうすると、話し合いにより合意解約ができる場合は良いですが、できない場合には、更新拒絶ないし解約の申入れにより賃貸借契約を終了させることとなります。
- ・ 更新拒絶をする場合、期間満了の1年前から6か月前までの間に、更新拒絶の通知をしなければなりませんし、「正当事由」が必要です。
- ・ 賃貸人自身はその建物を使用する必要性があることは、「正当事由」の有無の判断にあたっては、重要な要素として考慮されます。自分が住むときには建物を明け渡すとの約束をしていたことも、事情として考慮される可能性があります。ほかに使える借家は持っていないか等も含めて、総合的に判断されます。
- ・ 更新拒絶の通知がなければ、賃貸借契約は同一条件で更新されたものとみなされます。これを「法定更新」といいます。また、この通知があっても、期間満了後に賃借人が使用を継続し、賃貸人が遅滞なく異議を述べなかった場合も同様です。
- ・ 法定更新があった後は、期間の定めがない賃貸借となります。この場合、賃貸人が解約の申入れをしてから6か月を経過することにより、契約が終了するとされていますが、その場合にも、賃貸人の側に解約についての「正当事由」が必要となります。

Q16 建物を借りて、1階で店舗を営み、2階で生活しています。震災で、建物が損傷しましたが、市では半壊の認定でした。地震保険で全損認定が出たことから、家主が、建物を取り壊して駐車場にしたいとのことで、退去を求めてきました。多少は損傷しましたが、特に営業・生活に支障はありません。それでも、退去しなければならないのでしょうか。

A 必ず立ち退かなければならないわけではありません。

- ・ 建物が滅失した場合には、賃貸借契約は当然に終了しますが、たとえ、地震保険で全損認定が出た場合でも、現状の建物の状況からすると、いまだ滅失したとはいえないものと思われれます。

- ・ 期間満了の1年前から6か月前までの間に、更新拒絶等の通知がなければ、賃貸借契約は同一条件で更新されたものとみなされます。これを「法定更新」といいます。また、この通知があっても、期間満了後に賃借人が使用を継続し、賃貸人が遅滞なく異議を述べなかった場合も同様です。
- ・ 法定更新があった後は、期間の定めがない賃貸借となります。この場合、賃貸人が解約の申入れをしてから6か月を経過することにより、契約が終了するとされていますが、その場合にも、賃貸人の側に解約についての「正当事由」が必要となります。なお、建物の損害状況については、正当事由の有無の判断にあたって考慮される可能性があります。
- ・ 地震保険で全損であることも、正当事由の判断にあたって、影響することがあるかもしれません。

Q17 震災で家が壊れたため、アパートを借り、居住しています。契約書では、ペット禁止となっていますが、こっそり犬を飼っています。最近、大家にばれてしまい、ペット禁止の特約に違反しているので、契約を解除すると言われてしまいました。契約の解除は認められるのでしょうか。

A ペット禁止特約自体は有効ですが、犬の鳴き声も小さく、排泄物や臭いなどにも気を遣って飼っているような場合には、契約解除が認められないこともありえるでしょう。

- ・ ペット禁止特約自体は有効と考えられています。
- ・ ただし、特約違反によりただちに賃貸借契約の解除が認められるわけではなく、賃貸人と賃借人との間の信頼関係が破壊されたか否かにより、解除が認められるかどうかが決まります。
- ・ 信頼関係が破壊されたか否かは、ペットの鳴き声や臭い、排泄物などで、部屋に損害を与えたり、近隣住民に迷惑をかけているかなどの事情を総合して判断されることになると考えられます。
- ・ 詳しくは弁護士等の専門家に相談することをおすすめします。

賃借人間のトラブルをめぐる問題

Q 1 震災で、賃貸マンションの上の部屋の蛇口が、落下物のせいで開きっぱなしになってしまい、階下の私の部屋まで水浸しになってしまいました。上の階の住人に損害賠償請求をすることはできるのでしょうか。

A 水漏れが上の階の住人の責任によるかどうかにによって異なります。物が落ちて蛇口が開いてしまった際の具体的な状況や事情によって、上の階の居住者に責任があるのかどうかの判断が異なってきます。

- ・ 水漏れの原因が、単純な蛇口の閉め忘れなど上の階の居住者の責任による場合は、上の階の居住者に対して、損害賠償を請求することができます。
- ・ しかし、水漏れが上の階の居住者の責任とはいえない場合、上の階の住人に対して、損害賠償請求をすることはできません。
- ・ 物が落ちてきて蛇口が開きっぱなしになったとのことですが、物の置き方が悪くて落ちてきてしまったのか、通常であれば落ちるような状況ではないのに、地震の揺れが通常予測できないくらいに強くて落ちてきてしまったのかなど、具体的な状況や事情によって判断が異なってきます。
- ・ 上の階の住人が地震による損害も補償するタイプの個人賠償責任保険や住宅総合保険をかけていれば、保険で損害を補償してもらえる可能性があります。ただし、地震によって生じた損害について、補償しないという条項が入っていることが通常です。この点を確認する必要があります。

賃貸人の責任をめぐる問題

Q 1 震災で賃借している建物の壁に亀裂がいくつか入りました。このまま建物に住むことに不安があるため、大家さんに建物が耐震構造であるかどうかについて確認したいと思っています。大家さんに対して、耐震構造について開示を求めることはできるのでしょうか。

A 耐震構造について、賃貸人に対して開示を求めることができるということを、直接定めた法律的な根拠はありません。

賃貸人がいわゆる不動産業者（宅地建物取引業者といいます。）であるか、また不動産業者が仲介して賃貸借契約をしている場合には、契約の際に受領した重要事項説明書の内容を確認してみる、また、不動産業者に連絡して耐震診断の有無、その内容について、直接確認してみることが考えられます。

- ・ 賃貸人がいわゆる不動産業者（宅地建物取引業者）であるか、また不動産業者が仲介して賃貸借契約をしている場合、賃貸借の対象となる建物が耐震診断を受けていれば、賃貸借契約が成立する前の重要事項説明の際に、耐震診断の内容を説明する義務がありますので、重要事項説明書を確認するか、不動産業者に確認してみるとよいでしょう。

ただし、対象となる建物は、昭和 56 年 5 月 31 日以前に建築された建物のみで、昭和 56 年 6 月 1 日以降に新築の工事に着手したものは除かれます。また、対象となる建物でも、耐震診断をしていない場合には、耐震診断を行うようにまで強制することはできません。

なお、説明義務の対象は「建築物の耐震改修の促進に関する法律」に規定する基本方針にもとづいてされた耐震診断に限ります。

- ・ 賃貸人が不動産業者でなく、不動産業者が仲介して賃貸借契約をしたのではない場合、耐震診断の有無や内容についての説明義務はありません。

賃貸人に対して、耐震構造について問い合わせ、任意での回答を求める以外に方法は無いということになります。

Q 2 築 40 年の木造アパートを賃貸しているのですが、十分な耐震性があるかどうか不安があります。今回の震災のような地震で住人に被害が出たような場合に、賃貸人はどのような責任を負うのか教えてもらえますか。また、もし、立退料を支払って、住人に出て行ってもらうことにした場合、立退料の相場はどのくらいでしょうか。

A 建物に瑕疵があった場合には、責任を負う可能性が高いといえます。

立退料については、はっきりとした相場というのではありません。一般的には、引越代を含めて、賃料の 6～12 か月分ということが多いようですが、あくまで目安です。

- ・ 建物の賃貸人が、建物の倒壊等によって賃借人に被害が発生した場合に責任を負う原因としては、(1) 賃貸借契約上の債務不履行 (2) 土地の工作物の所有者としての不法行為責任 (土地工作物責任) が考えられます。
- ・ 賃貸借契約上の債務不履行については、賃貸人が責任を負うのは、故意または過失があった場合に限られます。例えば、点検やメンテナンスが不十分であったような場合には、過失があったと認められることが多いでしょう。
- ・ 土地工作物責任を一次的に負うのは、工作物の占有者 (賃借人) ですが、占有者は、損害の発生を防止するのに必要な注意をしたときは免責され、その場合には所有者が責任を負います。居住用の物件の場合、建物の構造的な部分について賃借人に注意義務違反を問うのは難しいでしょう。
- ・ 所有者の土地工作物責任は、債務不履行の場合と異なり、故意・過失がない場合も免責されません。また、所有者の責任ですので、建築時から所有していたか、建築後に取得したかは関係ありません。
- ・ 土地工作物責任は、建物の設置または保存に瑕疵があることが要件であり、瑕疵とは、その物が通常備えるべき品質や性能を欠くことをいいます。どのような場合に瑕疵があるといえるかは、ケースバイケースで、難しい問題ですが、建築時の建築基準法令に適合していたかどうかは「設置の瑕疵」についての一つの目安になるでしょう (ただし、目安に過ぎず、最終的には実質的な安全性を備えていたかが問題となります)。
- ・ 地震で建物が倒壊した場合、メンテナンス不足等のせいなのか、建物の瑕疵のせいなのか、不可抗力なのか問題となります。どの程度の揺れの地震だったのか、付近の建物の状況はどうか (付近の建物はほぼ無傷なのに、一軒だけ倒壊しているような場合には、少なくとも建物に瑕疵があったとされることが多いでしょう。) などを総合的に判断します。
- ・ 一定の立退料を支払えば、必ず賃借人に退去してもらえらるというものではありません。立退料の提示は、老朽化による建てかえの必要性とともに、更新拒絶や解約申入れをするための正当事由が存在するかどうかの判断の一要素となります。

Q3 夫婦の共有名義で2階建てのアパートを所有しています。現在は、今回の震災

で、空き室だった1階部分が損傷しました。建築士に見てもらったところ、次に大きな

地震がきたら倒壊するかもしれないと言われました。危険なので2階に居住中の賃借人に出て行ってもらった上でアパートを取り壊したいのですが、妻は、賃借人から、損害賠償をしない旨の念書をもらえば大丈夫と言っています。念書をもらえば問題ない

のでしょうか。

A 念書を書いてもらっても損害賠償責任が発生する可能性があります。

- ・ このような念書は、公序良俗（民法 90 条）違反で無効であると考えられます（消費者契約法により無効となる場合もあります。）。

したがって、たとえ念書を書いてもらっている場合でも、将来地震が起きて建物が倒壊したことで、賃借人がけがをした場合には、損害賠償責任を負う可能性があります。

また、通行人がけがをした場合には、そもそも念書は無関係ですので、やはり、損害賠償責任を負う可能性があります。

その他

Q 1 築50年以上が経過している一戸建てを賃貸しています。震災を機に、今後の安全のために建物を建て替えたいと思うようになり、建替費用にあてるため、その家の庭の部分を売却したいと考えています。賃借人に相談したところ、「賃料が上がるのは困るので、耐震リフォームだけにしてほしい。このままの状態に住み続けたい。」と言われました。賃借人が反対したまま、庭だけを売却することは可能でしょうか。また、賃借人が反対している場合に建て替えはできないのでしょうか。

A 理論的には、庭の部分だけ売却することも可能ですが、現実的には極めて難しいでしょう。

建て替えに賃借人が反対している場合には、賃貸借契約を解約して（または更新を拒絶して）終了させるための正当事由のあることが必要です。

- ・ 戸建て住宅の賃貸借契約においては、特段の事情や特約がない限り利用できる敷地の範囲に庭の部分も含まれているものと考えられます。
- ・ 理論的には賃貸借契約の目的となっている土地（庭の部分）を売却することはできませんが、売却されても賃貸借契約は継続し、購入者は土地を利用することができないため、実際には、売却することは極めて困難です。
- ・ 建物を建て替える場合には、現在の建物についての賃貸借契約を終了させる必要があります。賃借人との合意により賃貸借契約を終了させられない場合は、賃貸借契約を解約するか、または更新を拒絶して終了させる必要があります。建物賃貸借契約の解約又は更新の拒絶をする場合には正当事由が必要となります。建物の建て替えの必要性（危険性の程度）、賃借人への立退料支払の申出、新建物についての賃貸借（予約）契約の提示等が正当事由の有無の判断要素となるものと思われます。

Q 2 地震で借地上の建物が全壊しました。賃貸人の承諾なく再築することは可能でしょうか。

A 原則として、賃貸人の承諾なく再築することができます。

増改築禁止特約がある場合には、賃貸人の承諾なく再築すると賃貸借契約の解除原因となる可能性がありますので、できれば賃貸人の承諾もしくはこれにかわる裁判所の許可を得た方がよいでしょう。

- ・ 借地上の建物が滅失しても、借地権は存続します。ただし、借地借家法施行（平成4年）前に設定された借地権であるかどうか、賃貸人の承諾があるか否かにより、借地権の存続期間に違いがあります。
- ・ 増改築禁止などの特約がある場合、仮に賃貸人の承諾なく再築したとしても、賃貸人との信頼関係を破壊したといえないような特別の事情があれば、賃貸人から解除

することはできません。ただし、その判断はケースバイケースですので、できれば賃貸人の承諾を得ておいた方がよいでしょう。

- ・ もし、賃貸人が高額な承諾料を要求するなどして承諾のための協議が整わない場合は、裁判所に対し、賃貸人の承諾に代わる許可を申し立てることができます。その場合、裁判所は、当事者間の利益の衡平を図るために、借地条件の変更や財産上の給付（承諾料にかわるもの）を命ずることがあります。

Q3 所有するマンションを賃貸しています。管理組合から震災に伴う修繕費用の請求書が届きました。私はそのような修繕をすることに同意はしていなかったのですが、払わなければならないのでしょうか。

A 支払わなければならない可能性がありますが、まずは、管理会社などに問い合わせをしたほうが良いでしょう。

- ・ マンションの「共用部分」が地震により損傷した場合、その損傷の程度が軽度であれば、マンション管理組合の集会（総会）の普通決議によって、修繕することができます。
- ・ そして、修繕の費用は、全ての区分所有者が、原則として、専有部分の床面積の割合により定まる共用部分の割合に応じて負担することになります。
- ・ なお、各区分所有者の「専有部分」については、自己の責任と費用で修理するのが原則です。