

東日本大震災 Q & A

（土地・建物関係）

内容

土地・建物関係	4
修繕をめぐる問題.....	4
Q1 地震で家屋が壊れたところ、市役所の職員を名乗る人が来て、家の持ち主は修繕をすることが義務なので、早く修繕を依頼するよう勧めてきました。本当でしょうか。...	4
Q2 「修理詐欺」で家が震災前よりひどい状態になってしまいました。代金を支払わなければならないのでしょうか。	4
Q3 分譲マンションが地震で一部が壊れてしまいましたが、修復することはできますか。そのためにはどのような手続が必要でしょうか。	5
Q4 震災で物置の屋根が壊れ、屋根のリフォーム会社に修理を依頼しましたが、雨漏りがおき、中に入っていた書籍等が濡れて使い物になりません。大切なものなので弁償をしてもらいたいと思っていますが、可能でしょうか。	5
Q5 今回の地震で、自宅建物の壁がはがれおちて崩壊してしまい、中が丸見えになってしまいました。近隣でこのような被害があったのは、私の家だけです。建築当時から建物自体に欠陥があったのではないかと思っています。このような場合、建物を売った業者に対して、修繕や建て替えを請求することはできますか。注文住宅であった場合は、請負業者に修繕や建て替えを請求することはできますか。	5
Q6 所有する建物が震災で壊れたため、業者に修繕を依頼することになりましたが、建物にアスベスト（石綿）が使われています。修繕にあたり、どのようなことを守らなければなりませんか。	7
Q7 震災により自宅の塀が倒れ、隣家の建物を壊してしまった場合、修繕費を支払う義務はありますか。	7
Q8 震災で石垣が崩れたので、施工業者に修繕をお願いしました。契約時に工事代金の半額を支払いましたが、工事完了予定日をすぎてもまだ工事が完了していません。施工業者は、残金をもらうまでは、工事をしないとっています。残金を支払わなければならないのでしょうか。	8
Q9 震災で自宅が半壊になりました。近所の家よりも被害が大きいので、業者にかけあって、修繕をしてもらいました。ところが、修繕の際に、雨樋を壊されてしまいました。業者に損害賠償を請求できますか。	8
境界をめぐる問題.....	9
Q1 震災で隣地との境界であった塀が崩れてしまいました。塀を作り直す費用はどちらが負担するのでしょうか。	9
Q2 地震により隣の敷地から土砂が流れてきて、私の家の敷地と隣家の敷地の境界がわからなくなりました。話し合いをしましたが、お互い譲らず話し合いがつきません。どうしたらよいですか。	9

建物滅失をめぐる問題.....	10
Q 1 事業資金借入の担保として金融機関の抵当に入っていた自宅建物が、地震で倒壊し滅失してしまいました。この場合、抵当権はどうなりますか。.....	10
Q 2 自宅が震災で損傷し、骨組みだけになってしまいました。業者に解体を依頼したところ、自宅に設定されている抵当権を抹消しなければ解体ができないといわれました。どうしたらよいのでしょうか。.....	11
その他.....	12
Q 1 市役所から、私の家の損壊状況について調べるために訪問するとの連絡がありました。市役所がそのよう調査をすることはありますか。また何のために家の損壊状態を調べるのですか。.....	12
Q 2 今回の震災で隣家が大きく傾きました。次に大きな地震が発生したら、自分の家に倒れかかりそうです。隣家は長い間空き家で、誰に言えばいいかも分かりません。自分で隣家を壊してもいいのでしょうか。.....	12
Q 3 震災で自宅前の建物が損傷しました。最近、建物の解体工事が始まったのですが、振動が激しく、自宅の壁がはがれてきています。どのようにしたらよいのでしょうか。.....	13
Q 4 震災で、隣の土地の擁壁が損傷しました。いつ擁壁が崩壊し地盤が崩落してくるか心配です。どうしたらよいのでしょうか。.....	13
Q 5 防災集団移転促進事業では、すべての土地を買い取ってもらえるのでしょうか。自宅の敷地が、登記簿上の地目が「宅地」でない場合、買い取ってはもらえないのでしょうか。.....	13

土地・建物関係

修繕をめぐる問題

Q 1 地震で家屋が壊れたところ、市役所の職員を名乗る人が来て、家の持ち主は修繕をすることが義務なので、早く修繕を依頼するよう勧めてきました。本当でしょうか。

A 修繕の義務はありませんので、修繕の依頼をするのは、市役所に確認してからにして下さい。

- ・ 家屋は私有財産なので、たとえ壊れても、修繕をするか否かは所有者の自由であり、修繕の義務はありません。
- ・ お問い合わせの事案は、「かたり商法」と呼ばれるものと思われます。官公庁等を名乗り信頼させて、勧誘行為を行うものです。
- ・ 被害にあってしまった場合、まだ代金を払っていないが不審に思われる場合は、以下の機関にご相談するとよいでしょう。

消費者ホットライン 電話：0570-064-370

警察（全国共通の短縮ダイヤル「#9110」）

または最寄りの警察署

Q 2 「修理詐欺」で家が震災前よりひどい状態になってしまいました。代金を支払わなければならないでしょうか。

A クーリングオフによる契約解除、詐欺を理由とする取消し、錯誤無効の主張、消費者契約法による取消しなどを行うことにより、代金の支払を拒むことができます。

- ・ 修理詐欺とは、「修理しないと大変なことになる」などと不安をあおるようなことをいい、不必要な補修工事を高額で契約させるものです。自治体職員を装って訪問するケースもあるので注意しましょう。
- ・ クーリングオフは、原則として、特定商取引法で規定する取引のうち、訪問販売、電話勧誘販売、連鎖販売取引、特定継続的役務提供及び業務提供誘引販売取引について認められます。
- ・ これらの取引では、消費者が契約内容を落ち着いて考える余裕がなかったり、商品に関する情報が少なく判断を間違えたり、予想外の損害を被ったりするおそれがあるためです。
- ・ クーリングオフの期間は、原則として、契約書面を受け取った日から8日（一部の取引については20日）以内です。
- ・ 自営業（個人事業主）の方の営業上の取引は、クーリングオフ制度の対象外です。
- ・ クーリングオフが認められない場合でも、消費者契約法、民法などの規定により、

契約の無効や取消しを主張できることがあります。

Q 3 分譲マンションが地震で一部が壊れてしまいましたが、修復することはできますか。そのためにはどのような手続が必要でしょうか。

A 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。

「共用部分」については、損傷の程度によって手続が異なります。

- ・ 損傷が軽度で建物が滅失した（建物の全部または一部が確定的に効用を喪失している状態）とまではいえない場合は、共用部分の管理の一環として、集会の普通決議によって修理できます。
- ・ 小規模滅失（建物の価格の2分の1以下の滅失）の場合は、集会の普通決議（規約で別段の定めをすることも可能）によって建物の復旧工事ができます。
- ・ 大規模滅失（建物の価格の2分の1以上の滅失）の場合は、復旧工事のために区分所有者及び議決権の4分の3以上の賛成が必要です。賛成しなかった区分所有者には、区分所有権を賛成者に買い取らせることが認められます。
- ・ 全部滅失（建物といえない状態）の場合は、民法にしたがい、敷地共有者全員の同意がないと建物の取り壊しができません。
- ・ 被災の程度にかかわらず、建て替え決議（区分所有権および議決権の各5分の4以上の多数）があれば、建て替えは可能です。

Q 4 震災で物置の屋根が壊れ、屋根のリフォーム会社に修理を依頼しましたが、雨漏りがおき、中に入っていた書籍等が濡れて使い物になりません。大切なものなので弁償をしてもらいたいと思っていますが、可能でしょうか。

A 損害賠償請求は可能です。

証拠を取っておいてください。

- ・ 屋根のリフォームを頼んだのに雨漏りがおきたとのことですから、請負契約の仕事の目的物に瑕疵（欠陥）があるものといえ、注文者は、請負人（リフォーム会社）に対して、雨漏りによって生じた損害について賠償請求ができます。その際、損害賠償請求とともに、瑕疵修補請求（雨漏りを直すよう請求すること）ができます。

Q 5 今回の地震で、自宅建物の壁がはがれおちて崩壊してしまい、中が丸見えになってしまいました。近隣でこのような被害があったのは、私の家だけです。建築当時から建物自体に欠陥があったのではないかと考えています。このような場合、建物を売った業者に対して、修繕や建て替えを請求することはできますか。注文住宅であった場合は、請負業者に修繕や建て替えを請求することはできますか。

A （建売住宅の場合）

売主に対して、損害賠償請求をすることができる場合があります。

一般的に、修繕を請求することはできないと解されていますが、解除が認められる場合があります。

（注文住宅の場合）

請負業者に対して、損害賠償請求をすることができる場合があります。

損害賠償請求とあわせて、または、損害賠償請求の代わりに修繕の請求をすることができる場合があります。

建替えに必要な費用相当額の損害賠償請求をすることが認められる場合があります。

（建売住宅の場合）

- ・ 買主が住宅購入時に欠陥を知らず、かつその欠陥が買主としての一般的な注意を払っても発見できないようなものであった場合には、売主に対して、瑕疵（かし）担保責任を追及できます。
- ・ このような瑕疵があるため契約の目的を達することができないときには、契約を解除することができます。また、損害賠償を請求することもできます。
- ・ 瑕疵が契約の目的を達することができないほど重大でない場合には、解除することはできません。この場合でも、損害賠償は請求できます。
- ・ これらの請求は、買主が瑕疵の存在を知ったときから１年以内に行使する必要があります。ただし、この期間は特約等で変更されている可能性があります。
- ・ 隠れた瑕疵がある場合に、修繕を請求することができるかどうかについては、争いがありますが、瑕疵担保責任で請求することができるのは、損害賠償請求と瑕疵が重大な場合の解除だけで、修繕を請求することができないというのが一般的な結論です。ただし、平成１２年４月１日以降に、新築の建物を購入した場合は、修繕請求も可能です。

（注文住宅の場合）

- ・ 瑕疵がある場合には、請負業者に対して、修繕することを請求できます。ただ、瑕疵が重要でなく修補に多額を要する場合には、請求することができません。
- ・ 瑕疵によって損害が生じているときには、瑕疵修補請求とともに損害賠償請求をすることができます。なお、損害賠償と請負の報酬請求は、同時に履行する関係にありますので、損害賠償の支払があるまで報酬支払いを拒むことができます。
- ・ 建物について請負契約をした場合は、瑕疵が非常に大きく契約の目的を達することができないときでも、契約解除は認められません。この場合には、建て替えに要した費用を損害賠償請求をことができると考えられます。
- ・ なお、建物の種類や売買で取得したのか、請負で建築したのか新築か中古かいつ購入したのかなどによって、瑕疵担保責任を追及できる期間が異なりますので、注意が必要です。

Q 6 所有する建物が震災で壊れたため、業者に修繕を依頼することになりましたが、建物にアスベスト（石綿）が使われています。修繕にあたり、どのようなことを守らなければなりませんか。

A 所有者としては、

(1) 建物を事務所または工場として貸している場合で

(2) 廊下などの共用部分でアスベストが粉じんを発散させている場合は、

アスベストの除去や封じ込めなどの措置を講じなければなりません。

- ・ 建物所有者は、アスベスト建材が建物に使われていても、建物を解体せずに補修して使い続ける場合には、原則としてアスベスト対策を講じる義務はありません、ただし、事務所または工場として使われる建物の貸与者は、当該建物の貸与を受けた2以上の事業者が共用する壁などに吹き付けられた石綿等が損傷等により粉じんを発散させる場合には、石綿等の除去、封じ込め、囲い込みなどの措置を講じなければなりません（労働安全衛生法に基づく石綿障害予防規則10条4項）。
- ・ なお、事業所内でアスベスト建材が損傷し、粉じんを発散させている場合、上記の場合を除き、措置を講じる義務を負っているのは事業者になります（同条1項2項3項）。

Q 7 震災により自宅の塀が倒れ、隣家の建物を壊してしまった場合、修繕費を支払う義務はありますか。

A 原則として、自宅の塀が倒れたことにより隣家の建物を壊してしまった場合には、修繕費を支払う必要があります。

ただし、当該塀の設置や保存について「本来備えるべき安全性」があったことを立証できれば、支払義務を免れる場合もありますので、弁護士会等の相談窓口で相談をされた方がよいでしょう。

- ・ 土地上の工作物に「瑕疵」（本来備えているべき安全性を欠いていること）があれば、工作物の占有者または所有者は、これにより生じた損害を賠償する責任を負います（土地工作物責任、民法717条）。
- ・ 第1次的に占有者が賠償責任を負いますが、占有者が塀の設置または保存に関し、損害の発生を防止するのに必要な注意を払っていたときは、その責任を免れます。その場合には、第2次的に当該建物の所有者が賠償責任を負います。
- ・ ただし、塀の設置や保存に関し「本来備えるべき安全性」があれば、「瑕疵」がなかったとして、所有者も損害賠償責任を免れることがあります。
- ・ 「瑕疵」が認められるかどうかは、塀の設置者の故意・過失とは関係なく、客観的に判断されます。

Q 8 震災で石垣が崩れたので、施工業者に修繕をお願いしました。契約時に工事代金の半額を支払いましたが、工事完了予定日をすぎてもまだ工事が完了していません。施工業者は、残金をもらうまでは、工事をしないとっています。残金を支払わなければならないのでしょうか。

A 原則として、工事が完成した後に、残金を支払えばたりますので、施工業者に工事完了を要求することができます。契約書で、請負代金の支払時期を確認してください。

- ・ 請負契約においては、原則として、仕事が完成した後に、報酬を支払うことになります。
- ・ もっとも、契約で、異なる定めをすることができますので、請負契約書で、代金の支払時期を確認されるとよいでしょう。

Q 9 震災で自宅が半壊になりました。近所の家よりも被害が大きいので、業者にかけて、修繕をしてもらいました。ところが、修繕の際に、雨樋を壊されてしまいました。業者に損害賠償を請求できますか。

A 損害賠償が認められる可能性があります。

- ・ 業者が、故意（わざと）・過失（修繕工事の際の業者の不注意など）により、雨樋を破損したような場合には、不法行為に基づき、損害の賠償請求ができます（債務不履行に基づく損害賠償と構成できる余地もあります）。

境界をめぐる問題

Q 1 震災で隣地との境界であった塀が崩れてしまいました。塀を作り直す費用はどちらが負担するのでしょうか。

A 塀が境界標となっている場合には、費用を折半します。

- ・ 民法は、共同の費用で境界標を設けることができるとし、その費用は、相隣者が等しい割合で負担すると定めています。
したがって、この場合、費用は双方が2分の1ずつ負担することになります。
- ・ 塀を境界上ではなく、自分の所有地内に建てる場合には、隣人の同意なく自由に建てることはできますが、費用は自己負担となります。

Q 2 地震により隣の敷地から土砂が流れてきて、私の家の敷地と隣家の敷地の境界がわからなくなりました。話をしましたが、お互い譲らず話し合いがつきません。どうしたらよいですか。

A 私法上の境界の問題であれば、当事者で話し合い、解決するのが一番ですが、訴訟や調停を利用することなども考えられます。

また、公法上の境界の問題であれば、私人間で勝手に取り決めることはできず、境界確定訴訟を提起することになります。平成17年の不動産登記法の改正により、境界確定訴訟に比べて簡易迅速な手続である筆界特定制度も利用できるようになりました。

- ・ 境界には2つの意味があります。1つは公法上の境界、もう1つは私法上の境界です。
- ・ 公法上の境界は、筆(ひつ：土地登記簿の土地の個数の単位で、地番を付されて区画されたもの)を異にして隣接する土地の境目(筆界・ひっかい)です。公法上の境界は、国のみが定められるものであって、性質上、最初から客観的に定まっており、関係当事者の合意によって決めることはできません。争いがあれば、裁判所に境界確定の訴えを提起します。
- ・ 平成17年の不動産登記法の改正により、境界確定訴訟に比べて簡易迅速な手続である筆界特定制度も利用できるようになりました。最寄りの法務局にご相談ください。
- ・ 私法上の境界は、土地の所有権の範囲の問題であり、隣接する土地の所有権の境目を意味します(所有権界)。土地所有権の範囲をどこまでにするかは、当事者間の合意によって決めることができます。合意が整わないときは、調停、あっせん、訴訟などにより解決することになります。
- ・ いずれの場合でも、測量が必要となった場合には、測量費用負担の問題が生じます。民法では、土地の広狭に応じて負担すると定められていますが、測量費用の折半もしくは測量を申し入れた側が全額負担とする場合もあります。

建物滅失をめぐる問題

Q 1 事業資金借入の担保として金融機関の抵当に入っていた自宅建物が、地震で倒壊し滅失してしまいました。この場合、抵当権はどうなりますか。

A 担保に入れている家屋が全壊したり、津波に流されたりして滅失すれば、家屋に設定されていた抵当権も、目的物（家屋）の滅失により消滅します。

抵当権が消滅した場合は、ただちに残金全額を支払うこと、または代わりの担保提供をすることが、契約上義務付けられていることが多いようです。

しかし、大震災の場合には、金融機関が、残金全額を直ちに取り立てることはせず、追加の担保を要求しないなど特別な対応をしているケースも多いようですので、金融機関窓口に相談してみてください。

- ・ 債務者が抵当権などの担保を滅失させたような場合には、期限の利益（返済期限まで返済を待ってもらえることや、分割で返済できること）を喪失し、ただちに残金全額を払わなければならないとされています。
- ・ 一方、担保の消滅理由が自然災害など債務者にとってどうしようもないものであれば、ただちに残金を取り立てられないというのが原則です。しかし、多くの場合、特約によって、債務者にただちに期限の利益を喪失し残金を支払う義務があること（「一般に期限の利益喪失約款」といいます。）や、追加の担保を提供する義務（増担保提供義務）が定められています。
- ・ 上記のような特約（期限の利益喪失約款、増担保提供義務）があっても、大災害時には、金融機関で、残金全額を直ちに取り立てることはせず、追加の担保を要求しないなど、特別な対応をしているケースも多いようです。
- ・ 地震保険に加入している場合には、建物が滅失したことで得られる保険金請求権にも抵当権の効力が及び、その保険金から債権回収が図られます（物上代位）。ただし、大災害時には、保険金が直接被災者に渡るような特例措置が取られることもあります。
- ・ 建物の底地（土地）と建物の所有者が同じ場合には、建物以外にもその底地である土地に共同抵当権が設定されていることがほとんどです。この場合には土地に設定された抵当権は存続し、増担保が要求されるかどうかの判断には、土地の評価額も考慮されます。
- ・ 建物が借地上に建っている場合には、借地上の建物に設定された抵当権の効力は借地権にも及びますので、建物が滅失した場合には借地権に及んでいた抵当権の効力も消滅します。
- ・ なお、建物の損壊の程度によっては、建物が「滅失」したかどうかの判断が難しく、注意が必要です。滅失していない（修理が可能な場合など）のに勝手に取り壊して

しまった場合、担保維持義務違反となり抵当権者から損害賠償請求される可能性もあります。

Q 2 自宅が震災で損傷し、骨組みだけになってしまいました。業者に解体を依頼したところ、自宅に設定されている抵当権を抹消しなければ解体ができないといわれました。どうしたらよいでしょうか。

A 解体することは可能と思われますが、念のため、抵当権者に連絡をしたほうがよいでしょう。

- ・ 骨組みだけとなっている以上、もはや建物とはいえないと考えられます。
- ・ 抵当権の目的物である建物がなくなったことになるため、抵当権は消滅するのが原則です。抵当権の効力は崩壊後の木材等には及びません。
- ・ したがって、登記簿上、抵当権が残っていても、それを抹消することなく、解体ができるものと思われます。
- ・ もっとも、抵当権者になんの連絡もなく解体すると、トラブルになる可能性もありますので、真実震災により建物が滅失していたことを確認してもらうために、抵当権者に連絡したほうがよいでしょう。

その他

Q 1 市役所から、私の家の損壊状況について調べるために訪問するとの連絡がありました。市役所がそのよう調査をすることはありますか。また何のために家の損壊状態を調べるのですか。

A 市役所が住宅の損壊状態の調査をすることはあります。

その目的としては、「応急危険度判定」のためのもの、または「り災証明のための調査」が考えられます。

ただし、市役所の調査をかたる詐欺等もありますので、注意しましょう。

- ・ 「応急危険度判定」とは、被災した建築物は、余震等で倒壊したり、建物の一部が落下・転倒する二次災害が発生したりするおそれがあることから、専門家（応急危険度判定員）により倒壊等の危険性と使用の可否を早期に判定し、周知するための制度です。
- ・ 「り災証明」とは、震災により家屋が損壊した場合に、市町村長がその程度を判定し証明するものです。
保険の請求や税の減免などの手続に必要とされます。
大規模災害が発生した場合に行われる各種救済措置も、このり災判定に基づいてされます。
- ・ 震災後、点検や調査と称して訪問し、不必要な工事や不当に高額な工事をさせるリフォーム詐欺が発生することがあります。何のための調査かわからないときや、不審な点がある場合は市町村に確認するなどするとよいでしょう。

Q 2 今回の震災で隣家が大きく傾きました。次に大きな地震が発生したら、自分の家に倒れかかりそうです。隣家は長い間空き家で、誰に言えばいいかも分かりません。自分で隣家を壊してもいいのでしょうか。

A 隣人の承諾無く、隣家を壊すことは、原則としてできません。

- ・ 隣家を無断で壊すことは、不法行為に基づく損害賠償責任を負う可能性があります。また、建造物損壊罪という犯罪にも該当するものと思われます。
- ・ ただし、危険が迫っている場合に、隣家を壊すこと（自力救済）が例外的に許されることもありえます。個々の判断せざるを得ませんので、早めに弁護士等の専門家に相談されることをお勧めします。
- ・ なお、空き家で誰に言えばいいか分からないとの点ですが、隣家の不動産登記から誰が所有者か分かりますので、登記簿から判明した所有者に連絡して、倒壊防止措置などについて話し合いをすることも考えられます。もっとも、長い間空き家ということですから、登記簿上の所有者が亡くなっている可能性もあります。その場合

は、やはり弁護士等の専門家にご相談されたほうが良いでしょう。

Q 3 震災で自宅前の建物が損傷しました。最近、建物の解体工事が始まったのですが、振動が激しく、自宅の壁がはがれてきています。どのようにしたらよいのでしょうか。

A 解体工事の態様等により、一般人が我慢すべきであるとする範囲（受忍限度）を超えるような不適切な工事である場合には、工事の差止めが請求できます。

振動のために壁が損傷した場合には損害賠償を請求できます。

- ・ 隣人との関係ですので、交渉の方法に配慮すべきと思われます。交渉方法としては、次の3つが考えられます。
 - (1) 隣人と話合う。
 - (2) 裁判所に対して、振動の原因となっている行為を差し止めるための仮処分を申し立てる。
 - (3) 訴えを提起する。
- ・ 訴えを提起する場合には、次のような請求が考えられます。
 - (1) 振動の原因となっている行為の差止め
 - (2) 振動の防止措置をとること
 - (3) 損害賠償
- ・ 法的な措置をとりたい場合には、弁護士・司法書士等の専門家に相談することをおすすめします。

Q 4 震災で、隣の土地の擁壁が損傷しました。いつ擁壁が崩壊し地盤が崩落してくるか心配です。どうしたらよいのでしょうか。

A 所有権に基づく妨害予防請求により、隣地所有者に対し、地盤が崩落する危険を防止するための措置を求めることができるものと思われます。

詳しくは、弁護士・司法書士等の専門家にご相談することをおすすめします。

- ・ 他人の所有物ですので、無断で工事などをした場合には、不法行為に基づく損害賠償請求など責任を追求されるおそれがありますので、注意が必要です。

Q 5 防災集団移転促進事業では、すべての土地を買い取ってもらえるのでしょうか。自宅の敷地が、登記簿上の地目が「宅地」でない場合、買い取ってはもらえないのでしょうか。

A 今回の東日本大震災による被災後の防災集団移転促進事業では、宅地の買い取りを予定しています。

- ・ 移転促進区域内の宅地が買い取りの対象となります。
- ・ 移転促進区域とは、災害が発生した地域又は災害危険区域（建築基準法 39 条）のうち、住民の生命、身体及び財産を災害から保護するため住居の集団的移転を促進

することが適当であると認められる区域をいいます。

- ・ 宅地に該当するかどうかは、被災前の土地利用の実態から判断すべき（登記簿の地目上は雑種地等であっても、利用実態から住宅用地等であれば、買い取りの対象となる。）とされていますが、実施する自治体により、取り扱いがことなる場合もありますので、最寄の市町村にお問い合わせください。