

6 地震と賃貸借

弁護士 長谷川 彰

Q6-1 地震による借地上の建物の倒壊と再築

私は、平成元年から借地上に木造建物を建てて居住していたのですが、地震により建物が倒壊し居住できなくなりました。そこで、今度は耐震構造の鉄筋コンクリート造りの建物を再築しようと思います。しかし、地主は、当初の契約では木造住宅を建てる目的であったとクレームをつけてきました。鉄筋コンクリート造りの住宅を建てることはできないのでしょうか。

A6-1

この事案は、旧借地法の適用があり、木造建物を建てることを目的とする借地契約である以上、鉄筋コンクリート造りの建物を再築することはできず、木造など非堅固な建物の再築に止めざるを得ません。

なお、再築自体については、仮に契約で、地震によって建物が滅失した場合には借地権が消滅する旨の特約が定められていても、そのような特約は無効であり、再築は地主の承諾なしにできます。

解説

借地権は、建物が滅失しても消滅しないので、借地人は、賃貸人の承諾なく、建物を再築することができます。

しかし、旧借地法では、契約時の借地権の存続期間について、鉄筋コンクリート造りなど堅固の建物の所有を目的とするものについては60年、その他の建物の所有を目的とするものについては30年と定められていた(借地法2条1項)。したがって、旧借地法の適用がある借地契約の場合、借地上に築造する建物の種類の定めは重要な借地条件となっていた。したがって、木造建物の建築が借地条件となっている以上、堅固な建物を再築することはできない。

ただし、条件違反とされた場合にも、常に契約解除が認められるわけではなく、賃貸人に対する信頼関係を破壊するおそれがあると認めるに足りないときは解除が許されないことがある。

Q6-2 建物滅失による再築後の借地期間

地震で借地上の木造住宅が倒壊しました。契約は平

成10年に行っており、存続期間は30年としました。今度は耐震構造の鉄筋コンクリートの建物を建てようと思います。借地期間はどうなりますか。

A6-2

地主の承諾があるか、地主からの異議がなければ、新築の日から20年間に延長されます。

解説

質問事例には、平成4年8月1日に施行された借地借家法が適用され、契約当初の借地権の存続期間は、建物の種類を問わず30年と法定された。そして、借地権の存続期間が満了する前に建物が滅失した場合において、残存期間を超えて存続する建物を再築したときは、借地権設定者の承諾があれば、承諾のあった日または再築された日のいずれか早い日から20年間に延長される(借地借家法7条1項)。借地権者が借地権設定者に残存期間を超えて存続する建物を再築する旨通知をし、借地権設定者が2ヶ月以内に異議を述べなかった場合も承諾したものとみなされる(同条2項)。

これに対し、借地権設定者が上記期間内に異議を述べた場合は、借地期間は延長されない。また、更新の際には、借地権設定者が異議を述べたことは、「正当事由」の判断にあたり、借地権設定者に有利に斟酌されることになる。

Q6-3 地震による賃借建物の損傷1

賃借中の建物が、地震で損傷しました。この震災および私の居住地域は、罹災都市借地借家臨時処理法の適用が政令指定されました。

家主からは、建物が滅失したので、契約は終了したから明け渡してほしいと言われています。明け渡す必要がありますか。

A6-3

家主の主張するような「建物の滅失」にあたる場合は、契約の目的物が消滅して賃貸借は終了します。しかし、罹災都市借地借家臨時処理法の適用がある場合には、特別の救済措置がとられています。

これに対し、「建物の滅失」にあらず、修理が可能であれば、家主の請求は、解約申入れに止まるので、正当事由といえるかどうかの判断が必要になります。いずれにしても、慌てて明け渡すのではなく、家主との間で、話し合う必要があります。

解説

1 地震で借家が滅失した場合

建物が滅失すると、賃貸借の趣旨は達成されなくなり、契約は当然に終了する。しかし、地震で借家が滅失した場合には、罹災都市借地借家臨時処理法の適用対象となる。「滅失」については、建物賃貸借終了事由としての滅失と同意義に解すべきと考えられる。そして、建物賃貸借の終了事由としての滅失について、最高裁は、火災のケースで、「賃貸借の目的となっている主要な部分が消失して賃貸借の趣旨が達成されない程度に達したか否かによって決めるべきであり、それには消失した部分の修復が通常費用では不可能と認められるかどうかも斟酌すべきである」としている(最判昭和42年6月22日判時489号51頁)。

地震による建物滅失の場合は特別法である罹災都市法により、滅失した建物の借家人は、①政令施行の日から2年以内に、借家の敷地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(罹災都市法2条、25条の2)、②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(罹災都市法3条)、③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(罹災都市法14条)と定められている。

2 借家の修復が可能である場合

建物が滅失に至らず、修理可能であれば、賃貸借契約は継続する。したがって、家主に対し、原則として借家の壊れた部分の修繕を求めることができる(民法606条1項)。もっとも、修繕義務はどんな場合でも生じるというものではなく、①必要な修繕であること、②修繕が可能であること、という2つの要件を満たす場合に生じるとされている。

①については、修繕しなければ賃借人が契約によって定まった目的(本事例では住宅としての利用)にしたがって使用収益できない状態となったことをいう。

②については、物理的、技術的に修繕が不可能である場合だけではなく、賃料等の賃貸借条件に照らして修繕に過大な費用がかかるなど、経済的不能といえる場合も修繕義務はないとされる。

Q6-4 地震による賃借建物の損傷2

賃借中の建物が、地震で一部損傷し、家主に修理を

求めています、なかなか修理をしてくれませんか。この場合、家賃をまけてくれと求めることはできますか。

A6-4

使用収益できない割合に応じて賃料の一部の支払いを拒絶することができます。

解説

賃借人にどのような場合に修繕義務が生じるかについては、Q6-3で説明したとおりである。賃借人が、修繕義務を履行しない場合、賃借人は、それによって被った損害の賠償を請求することができる。そして、この損害賠償請求債権をもって賃料債務と相殺することも可能である。また、賃借人は自ら修繕して、その修繕費の償還(民法608条1項)を請求し、もしくは償還請求権と賃料債務との相殺をすることもできる。

さらに、賃借人は、使用収益できない割合に応じて賃料の全部または一部の支払いを拒絶することもできる(大判大正10年9月26日民録27輯1627頁、大判大正5年5月22日民録22輯1011頁)。

参考文献

- 幾代通・広中俊雄編集『新版注釈民法(15)債権(6)増補版』(有斐閣、平成8年)
- 関東弁護士会連合会編集『Q&A災害時の法律実務ハンドブック』改訂版(新日本法規、平成23年)
- 澤野順彦『実務解説借地借家法改訂版』(青林書院、平成21年)
- 賀集唱編『借地借家の法律相談』(青林書院、平成8年)
- 山本敬三『民法講義Ⅳ-1』(有斐閣、平成17年)
- 潮見佳男『基本講義債権各論Ⅰ契約法・事務管理・不当利得』(新世社、第2版、平成21年)
- 稲本洋之助ほか編『コンメンタール借地借家法』(日本評論社、第3版、平成22年)
- 安達敏男ほか『Q&A借地借家の法律と実務』(日本加除出版、初版、平成23年)
- 仙台弁護士会編『Q&A賃貸住宅紛争の上手な対処法』(民事法研究会、第5版、平成24年)
- 賀集唱ほか『借地借家の法律相談』(青林書院、初版、平成8年)
- 川井健『民法概論』補訂版(有斐閣、平成22年)
- 内田貴『民法Ⅱ 債権各論』第3版(東京大学出版会 平成23年)
- 京都敷金・保証金弁護団『Q&A敷金・保証金トラブル改訂版』(ぎょうせい、改訂版初版、平成22年)
- 国土交通省住宅局「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」(国土交通省ホームページ)
- 澤野順彦『〔改訂版〕借地借家の正当事由と立退料 判定事例集』(新日本法規、平成21年)
- 東京弁護士会不動産法部編『マンション・オフィスビル賃貸借の法律相談』(青林書院、平成20年)
- 伊藤秀城『実務裁判例 借地借家契約における各種特約の効力』(日本加除出版、平成24年)
- 太田秀也「賃貸住宅における迷惑行為に関する一考察」(RETIO No.92、52頁、平成26年)