

不動産賃貸と地震

弁護士 児玉 譲

Q1 賃貸ビルの修繕特約について

■ 弊社は所有する建物をテナントに賃貸していますが、予想外の規模の地震の発生により壁や床などが破損し柱などもやや傾いたりして、多額の修繕費用を要する結果となりました。テナントとの賃貸借契約書には、建物の破損については天災地変によるものも含めてテナントが修繕するものとし、弊社は修繕義務を負わない旨の特約を定めています。それにも拘らず、テナントからこうした破損の修繕を要求されていますが、弊社はこれに応じなければならないのでしょうか。■

1. 基本法規 《民法第606条1項》

賃貸人は、賃貸物件の使用収益に必要な修繕義務を負う。

2. 特約の定め

特約で、賃貸人は賃貸建物の破損につき修繕義務を負わないものとし、賃借人が自己の負担でこれを修繕するものと定めることも可

→ 日常生活による襖、畳、ガラス等の取替え修理や通常の風雨などによる雨漏り箇所の修繕などは、賃貸人は修繕義務を負わず、テナントがこれを自費で修繕すべきもの

3. では、賃貸建物の破損は天災地変によるものであってもテナントが修繕するものとし、賃貸人は修繕義務を負わない旨の特約がある場合、賃貸人は、天災地変により柱、壁、床等建物の主要構造物が破損し大修繕の必要が生じた場合にも修繕義務を負わないのか

→ (いくつかの判例上) 賃貸人の修繕義務は、テナントに建物を使用収益させる義務から生じるもの → テナントに修繕義務を負わせる特約があっても、通常は使用収益の根幹に関わる建物の構造物に関する破損の修繕や大修繕についてまでテナントの負担とする趣旨ではない。

4. 修繕義務の限界

修繕が可能であることが前提

破損の程度や費用の過大さによっては、修繕は不能と考えられる場合あり

(東京高裁昭和 56.2.12 判例) 建物の腐朽や破損の程度により賃料額に比較して不相当に過大な修繕費用を要する場合、すなわち賃料額に照らし採算の採れないような費用の支出を要する場合は、賃貸人の修繕義務は課されない。

c f 東京地裁平成 3.5.28.判例

雨漏り防止のための屋根の補修や外壁のひび割れ補修などで賃料(月額約10万円)の数ヶ月分の修繕費用がかかった事例で、過去に修繕費を支出したことがないとの事情を加味して、賃料額に比して過大とはいえない、として賃貸人に負担を認めている。ケースバイケースだが、賃料の数か月分の修繕費の負担なら覚悟すべきところ

5. 修繕不能のとき

→もはや賃貸人はテナントに使用収益させることは不可能

→賃貸借契約は終了する。

Q2 賃貸ビルの修繕不履行と賃料支払について

■弊社の所有のテナントビルにつき大地震により壁などの主要構造物が破損して多額の修繕費用を要するときに、これを修繕しない場合、テナントから修繕までの間の賃料支払の拒絶や賃料減額請求などの主張・請求がなされました。どのように考えるべきですか。■

1. 債務不履行責任

賃貸人が修繕義務を負う場合に、これを履行しない場合は、賃貸人の債務不履行となり、テナントからは損害賠償請求が可能となり、場合により契約解除が認められるおそれあり。

2. 賃料減額請求

参考法規 《民法611条1項》

賃貸物件の一部が賃借人の過失によらないで滅失した場合は、賃借人は、滅失部分の割合に応じて賃料の減額請求ができる。

判例上、賃貸人が修繕しない場合に、破損により使用収益が不完全という場合は、同法規の類推適用により、不完全な割合に応じてテナントからの賃料減額請求が認められている。

3. 賃料支払拒絶

テナントから、賃貸人が修繕しない間は賃料の支払を拒絶するとの主張がなされる場合もあり。

(大阪高裁平成 9.12.4 判例) 天災によって賃貸借の対象物が滅失に至らないまでも損壊されて修繕されず、使用収益が制限されて賃貸借の目的を達成できない状態となったために解約されたときは、使用収益できないままに契約が終了したから、民 536 条 1 項（危険負担の定め）の類推適用により、使用収益できなくなったときからの賃料の支払義務を負わない。

しかし、(東京地裁平成 5.11.8 判例) 使用収益が全面的に出来なくなったのではなく、障害が一部にとどまる場合は、賃料支払の拒絶は認められない。 ← なお、この場合は、賃貸人は、却ってテナントの賃料不払を理由に契約解除をすることが可能

Q3 ライフラインの停止の場合の賃料は？

■弊社は所有する建物の1階フロアを飲食店に賃貸していますが、先般の地震により、建物そのものの損傷はありませんでしたが、地域の電気、ガス、水道などライフラインが停止してしまい、それぞれ相当の日数が経過してやっと復旧しました。テナントからは、賃料の減額を請求されていますが、応じるべきでしょうか。また、地震の後に計画停電が実施されましたが、テナントは、これにより飲食店の売上の減少など影響を受けたとして、賃料減額を要求しています。これに対しては、応じるべきでしょうか。 ■

1. 参考法規《民法611条》

賃貸物件の一部滅失した場合の賃借人の賃料の減額請求の規定。

これは、災害などにより建物が損壊した場合には適用があると言えるが、ライフラインの停止のように、賃貸建物に損傷がない場合には、適用がない。

しかし、建物のテナント、たとえば飲食店経営のために建物を賃借しているテナントにとっては、ライフラインの停止により建物賃借による営業＝建物の使用収益は妨げられているとも言えるので、賃借建物が損傷等一部滅失した場合と実質的には異ならないと考えることも可能

そこで、こうした場合は、前記の民法の規定を類推適用して、使用収益が妨げられている期間つまりはライフラインが停止している期間の賃料の減額を認める考え方あり。これによれば賃貸人は減額請求に応じる義務あり。

2. 参考法規 《民法536条1項》（危険負担）

当事者双方の責に帰することのできない事由によって債務（ex 賃貸人の使用収益させる債務）を履行することができなくなったときは、債務者（ex 賃貸人）は反対給付を受ける権利（ex 賃料請求権）なし。

（神戸地裁平成10年判例） 阪神・淡路大震災により上下水道が約2ヶ月、ガスが約2ヵ月半の間使用不能となった住宅入居者の所有者に対する賃料減額請求について、賃借物件である住宅の使用収益と賃料との対価関係を理由に、使用収益の一部不能による危険負担に類する問題だとして、震災後の約2ヶ月間は7割の、その後の1ヶ月間は5割のそれぞれ賃料減額を認めている。

3. 震災後の計画停電の場合はどうか。

実施時間帯（飲食店の売上に直結する食事時間帯かどうかなど）や契約書上テナントの営業内容が明確に定められているかどうかなどの諸事情によっては、計画停電により飲食店の売上の減少など使用収益が影響を受けたものとして賃料減額が認められる可能性あり。

Q4 賃貸ビルの欠陥による死傷事故の責任

■弊社は所有する建物1棟を長年にわたりテナントに居住用に賃貸していますが、このたびの地震の発生により壁などに亀裂が入っているようで、今後の地震などでその崩落により通行人など第三者に思わぬ怪我をさせないか心配です。賃貸している建物の一部に問題がありそれにより第三者が死傷する事故が発生した場合に、賃貸人である所有者の責任はどうかでしょうか。■

1. 基本法規〈民法717条〉

土地の工作物（建物など）の設置又は保存の瑕疵によって第三者に損害を生じた場合は、第一次的にその占有者が責任を負い、占有者において事故の発生防止に必要な注意をしていた場合は、所有者が責任を負う。

所有者の責任は、占有者が責任を負わない場合の二次的な責任で無過失責任

2. 判例

民法717条によれば、賃貸人=所有者としては、テナントが責任を負ってくれる限り、自らは責任を負うことはないことになりそうだが、裁判例をみるとそうとは限らないので要注意。

すなわち、所有者でも、建物を支配管理していると認められれば「占有者」と認められ、テナントと共に責任を負うとする判例も多々あり。

（ア）（新潟地裁昭和 58.6.21 判例） 賃貸ビルである雑居ビル内のスナック店舗の火災による死傷事件で、店舗内における避難可能な開口部の設置が不十分であったとし、これはビルの構造部分に関わる瑕疵なので、ビル内部を賃貸していてもなお事実上所有者の管理支配下にあったとして、所有者はスナック経営者=テナントとともに責任を負うものと判示。

（イ）（東京地裁昭和 55.4.25 の判例） 雑居ビル内のサウナ風呂からの出火による死傷事件で、消火設備を欠いていた設置、保存の瑕疵があったとし、所有者=貸しビル業者について、現にビルの管理業務も

行っていたこと等からテナントと共に「占有」していたものとして、その責任を肯定

(ウ) (東京地裁平成 20.3.31 の判例) ビル内の給湯管からの漏水事故について、所有者は店舗の賃貸人として、テナントともに給湯管を支配管理する立場にあったとして、テナントともに「占有者」としての責任を肯定

以上からすると、事例での所有ビルの壁の亀裂について保存の瑕疵とみられ、賃貸人は、通常の契約書上は立ち入り点検できる等定められているはずなので、支配管理する立場として、発生した事故につき「占有者」としての責任を負う可能性あり。

3. その他、地震と工作物責任の参考判例

(仙台地裁昭和 56.5.8)

昭和 53 年の宮城県沖地震 (震度 6) によりブロック塀が倒壊して通行人が死傷した事故への所有者の責任 → 否定

工作物の設置の瑕疵とは、その築造された当時に発生が予測された地震に耐えうる安全性を有していたかによるところ、過去には震度 6 以上の地震の例はなかったもので、塀の建築当時予測可能ではなかったとして、塀の設置に瑕疵があるとはいえないとした。

(神戸地裁平成 10.6.16.)

阪神淡路大震災によりホテルが崩落したことによる宿泊者の死亡事故へのホテル経営会社の責任 → 肯定

当ホテルの増築手法は地震の際に接合部が破壊されやすいという構造的な危険を有しており、地震に耐えて崩落を免れるという通常要求される強度を保持していなかったとして、設置に瑕疵があるとした。

(神戸地裁平成 11.9.20)

阪神淡路大震災によりマンション 1 階部分が倒壊しそのテナン

トが死亡した事故についての賃貸人・所有者の責任

本件建物は、補強コンクリートブロック造に問題があり建築当時を基準にしても通常有すべき安全性を有していなかったものとして設置の瑕疵があり、それと地震の想定外の揺れとが競合して死亡事故の原因となった → 5割の責任を認めた。

Q5 テナントが修繕工事の協力を拒絶する場合

■弊社は所有する建物1棟を長年にわたりテナントに居住用に賃貸していますが、ビルは老朽化が進んでおり、先般の地震により外観上もあちこちひび割れや一部崩落した箇所さえも見られ、今後の地震に備えて壁や内部等の抜本的な修繕を図る切実な必要があります。地震などで賃貸建物の一部崩落により第三者に思わぬ怪我をさせた場合、直接占有管理している賃借人のみならず、賃貸人たるオーナーも責任を負う場合があるとのことでしたので、尚更心配です。

しかし、テナントに対して、修繕の期間（数週間程度）一時的な明渡しを要請し、その間当社が別途付近に所有する代替建物の利用提供も申しましたが、テナントはこれに対して頑なに拒否しています。賃貸借契約書は、古い簡単なものしかなく、こうした場合の修繕への協力や一時明渡し等までの定めはありません。どのように考えるべきでしょうか。■

1. 基本法規〈民法606条2項〉

賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為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。

賃貸人が、建物を賃貸している場合に、建物の保存に必要な修繕をしようとするれば、テナントにとって一時的に通常の使用が出来なくなることもあるが、テナントの意に従いそのまま放置すれば、いたずらに建物が破損するままとなり賃貸人に不利益なので、修繕工事に要する一時明渡しや修繕工事関係者の立ち入り等のため使用収益に障害が生じてもテナントとしてはこれを拒めず受忍する義務あり。

そこで、事例では、テナントにこうした修繕工事への協力を求めることができる。

(最高裁昭和 37.2.20 判例) 建物所有者が建物保存に必要な修繕、改修等の工事をする場合、建物使用者は、その工事の妨害をしてはならないから、建物所有者はその妨害の排除を訴求できるとしている。

2. テナントが頑なに修繕に協力しない場合の対応

テナントの受忍義務の違反となり、賃貸人としては賃貸借契約を解除することが考えられる。

(横浜地裁昭和 33 年判例) 賃貸人たるオーナーの再三にわたる要求にも拘らず、テナントが合理的な理由もなく頑なにこれに応じず、そのために賃貸人として建物の倒壊を防止するための修繕工事ができず、その結果建物の倒壊を来たすであろうことが明らかな場合には、テナントの受忍義務の違反であり、こうした違反により賃貸借契約の目的を達成することができないから、賃貸人は賃貸借契約を解除できる。

そこで、事例でも、賃貸借契約の目的を達成することができないと認められれば、契約の解除が可能となりうる。

以上