# 解決 テナントトラブル Q&A

## 修繕を要求された旧耐震基準建物賃貸人に改修義務はあるか

**地震が起きて建物が倒壊し入居者に被害が及ぶようなことになれば、いったいどのような補償が必要になるのか―東日本大震災は特に、旧耐震基準の建物のオーナーに不安を与えたのではないだろうか。耐震改修の義務はあるのか、もし地震による建物倒壊で事故が起こった場合の責任はどうなるのか。児玉譲弁護士に話を聞いた。**

**Q1** 弊社は、所有しているオフィスビル（昭和50年築、7階建て、床面積合計1500㎡）を数社のテナントに賃貸しています。

数年前に耐震診断を受けた結果、耐震改修の必要ありとの報告を受けました。それを知ったテナントから、修繕義務の履行として耐震改修を行うよう要求されていますが、そうした義務はあるでしょうか。

### 目的物に不完全な箇所があったとしても契約時に適当だったものは修繕の必要なし

**A1** 民法では賃貸人が修繕義務を負うことと定められております。たとえ、特約で、賃借建物はすべてテナントが修繕すべき義務を負うなどと定めても、天井、壁、床、柱、梁（はり）などの主要構造部分については賃貸人が修繕義務を負います。

耐震改修は、通常こうした主要構造部分に関わりますので、賃貸人の修繕領域となります。そこで、耐震改修が必要であると判定された建物については、賃貸人は、修繕義務の履行として耐震改修をしなければならないのかが問題となります。

これについては、東京地裁の判例（平成22年7月30日）は、耐震改修にかかる修繕義務はないと判断しています。すなわち、同判例では、修繕義務の内容は、契約の時点において契約内容に取り込まれた目的物の性状を基準として判断されるべきであり、仮に目的物に不完全な箇所があったとしてもそれが当初から予定されたものである場合には、それを完全なものにする修繕義務を賃貸人は負わない、としています。

さらに、その判例は、対象建物はその建築当時の建築基準法令に従って建築されているものというべきであり、かつ現時点において要求される建築基準法の耐震性能を有している必要はないなどとして、賃貸借契約上、対象建物の耐震性能につきその建築当時に予定されていた耐震性能を有していることが内容となっているといえるので、建物はそれを満たしているから、修繕義務は存在しない、としています。こうした判例を参考にすれば、ご相談事例では、耐震改修にかかる修繕義務はないこととなります。

## 地震による倒壊で死傷事故発生オーナー側の民事責任はどうなる

**Q2** 弊社は、前問でのオフィスビルについて、耐震改修の必要ありとの報告を受けつつも今まで耐震改修などはしておりません。ただ、今後の地震によるビルの倒壊や破損等によりテナントやその従業員、顧客等第三者に人身の死傷事故などの損害を生じさせないか心配です。地震によりこうした事故が発生した場合に、所有者である弊社の民事責任はどのように考えたらよいでしょうか。

### 建築当時適法だった建物に瑕疵はなくとも現行法では否定的に評価される可能性がある

**A2** 発生防止に必要な注意をしていた場合は、所有者が責任を負います。「占有者」とは、土地の工作物を事実上支配する者であり、テナント、管理会社などがこれに当たります。

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あり、賃貸人＝所有者としては、テナント、管理会社など占有者が責任を負う限り、自らは責任を負うことはないことになります。

しかし、判例の傾向をみるとそうとは限らず、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、管理会社と共に責任を負うとする判例も多々あります。そこで、相談設例での所有ビルについて欠陥がありとされれば、所有者＝賃貸人である貴社は、通常の賃貸借契約書の定めでは、物件内に立ち入り点検でき、また修繕義務を負うとされていること等から、賃貸建物を事実上支配する立場にある者として、「占有者」としての責任を負う可能性があります。

問題は、ビルの設置または保存の瑕疵についてです。瑕疵（かし）とは、建物などの工作物が通常有すべき安全性を欠いていることを意味します。そこで、貴社の事例では、旧耐震基準の適用下で建築されたビルが、新耐震基準により耐震改修を必要とされながら耐震改修をしていないことが、この「瑕疵」に当たるかが問題となります。

新耐震基準とは、建築基準法施行令の改正に伴い昭和56年6月1日以降に建築確認申請した建物を対象に適用される基準で、中規模地震（震度5強程度）に対してほとんど損傷を生じないこと、かつ大規模地震（震度6強ないし7程度）に対して人命に危害を及ぼすような倒壊等の被害を生じないことを目標とするものです。

他方、旧耐震基準は、それ以前に建築確認申請した建物に適用される基準であり、中規模地震（震度5程度）に対して大きな損傷を受けないことを目標とします。

震災における死傷被害において建物など土地工作物の瑕疵に関する参考判例は限られていますが、仙台地裁昭和56・5・8の判例は、昭和53年の宮城県沖地震（震度6）によりコンクリートブロック塀が倒壊し小学生が下敷きになって死傷した事故において、ブロック塀に瑕疵があったかどうかは、「その築造された当時に」通常発生することが予想された地震動に耐えうる安全性を有していたか否かによるとし、また、神戸地裁平成11・9・20の判例は、阪神淡路大震災により賃貸マンションの1階部分が倒壊しその居住テナント数名が死傷した事故について、本件建物は、「建築当時を基準に考えて」通常有すべき安全性を有していなかったものと判断しています。これらの判例によると、建物などの「瑕疵」は建築当時を基準とすべきものであり、昭和56年6月より前の建築確認申請の建物については、旧耐震基準によればよいのであり、新耐震基準を満たさなくても、建築当時に通常有すべき安全性を備えて適法に建築された建物であれば、設置・保存の瑕疵はない、と一応考えられます。

しかし、近時の立法の傾向として、耐震診断、耐震改修が推奨され、一部診断は義務づけられており、平成7年制定の耐震改修促進法では、多数者が利用する一定規模の特定建築物（多くの場合3階以上かつ床面積合計1000㎡以上の建築物）について、耐震改修の努力義務が課されています。また、平成23年制定・平成24年4月施行の「東京における緊急輸送道路沿道建築物の耐震化を促進する条例」では、一定の道路の沿道建築物の所有者につき耐震診断実施義務、実施報告義務などが課されています。さらに、耐震診断や耐震改修につき補助金の整備もなされています。以上からすると、前記条例による耐震診断実施義務を負う場合や、耐震改修促進法の適用ある特定建築物の場合で、耐震診断を受けた結果耐震改修の必要ありと判定されたような建物については、現在において震災に対し通常有すべき安全性を有するかは、かなり疑問視され、または否定的に評価されていることになります。そうすると、まだ正面から取り扱った判例がなく私見にとどまりますが、そうした建物は、震災事故で倒壊等して死傷者を出した場合において、改修の必要の程度によっては、保存の「瑕疵」があるものとして被害者側から主張され、裁判上もそうした主張が認められてしまうおそれは必ずしも否定はできません。そうであれば、耐震診断の結果必要とされたならば、しかるべく耐震改修の措置をとっておくのが望ましいと思われます。

飯沼総合法律事務所（東京都中央区）
児玉 譲 弁護士
東京大学法学部卒業。昭和62年第一東京弁護士会に弁護士登録。飯沼総合法律事務所パートナー。
主たる業務分野は不動産取引関係の法務、企業法務、相続・遺言の法務著作権、知的所有権の法務など。