

家主と地主 2月号

Vol.65

繁忙期だから知っておきたい
退去発生から短期間で
入居可にする方法

4月開始の
電力自由化大研究

光熱費で差別化を図れるか？

大手損保が目をつけた

高齢入居者市場は宝の山



業界トレンド最前線 今月のTOPICS

- ❖ 廃業直前の銭湯を「銭湯シェアハウス」として運営する3代目
- ❖ 空き家をDIYのショールームとしてリニューアルした家主
- ❖ 金持ち大家さんアカデミー賞 最優秀賞に加藤茂助氏
- ❖ 掃除や家具組立てなど日常の困ったを簡単に依頼・請負できる 注目のサービス「エニタイムス」



トークで解決 Q&A



児玉 巖弁護士がお送りする、ビル賃貸借に関するQ&Aコーナー。
案内役は、クールな知性派A弁護士と、快活なQ社長。2人のトークで、ビルの空き家トラブル問題にじっくり迫ります。

空き家の管理放置をめぐる法的トラブルと有効活用

Q社長 オーナード…つまり所有者が裁判で訴えられて法的責任を追及されるということですか？ 具体的には、どのような…？

A弁護士 たとえば、空き家を放置していたために躯体部分を含めてあちこち傷んで、震度5程度の地震がきて倒壊したとか、台風で扉や屋根が飛ばされたとかで、付近の通行人や近隣者が死傷する場合もありえるよ。その場合、所有者の責任が問われるんだ。民法に土地建物責任という制度があって、建物など土地の工作物に設置または保存上の瑕疵、つまり工作物を建てたりその後維持したりする過程で欠陥が生じたときの話だ。工作物が原因で損害を被った第三者に対しては、まずその占有者や管理者が過失責任を負い、それらの者の不注意ではなかった場合は、所有者が無過失責任を負う建て付けとなるんだ。だから最終的には、所有者は過失がなくて過失責任を負うことになる。

Q社長 無過失責任ですか。それは厳しいですね。

A弁護士 も出るような事態もあるでしょう。その場合、所有者に重過失が認められれば、その責任が問われるだろうね。

Q社長 なるほど、管理を放置すれば所有者として裁判所に訴えられるリスクはわかりました。それと最近、空き家の放置を規制する法律ができたようですね。

A弁護士 平成26年11月に立法化された「空き家等対策の推進に関する特別措置法」だ。平成27年2月から施行されている。建物などで居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及び敷地を「空き家等」とし、その中でも「特定空き家等」という。倒壊など著しく保安上危険となるおそれか、著しく衛生上有害となるおそれがあるか、著しく景観を損なっているか、その他周辺の生活環境の保全上放置することが不適切とされる空き家については、種々行政の規制がなされるんだ。

Q社長 最初は、空き家の取り壊しや修繕など、事実に即した適切な処置について自治体から助言・指導が所有者らにな

Q社長 たえば、阪神淡路大震災にからんで判例が2つある。一つは、神戸地裁平成10年6月16日判決で、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について、ホテル経営会社の無過失責任を肯定した例だ。被災した増床部分は、その増築手法の結果、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があつて、建物が地震に耐えて崩落を免れ建物を安全に空移り空間として保つていく必要が認められて、ホテル建物の設置に瑕疵がある、という判断だ。

A弁護士 故意や過失が無くても、所有者が損害賠償の責任を負うということね。人の命が失われているんですものね。

Q社長 もう一つ神戸地裁平成11年9月20日判決は、阪神淡路大震災により昭和39年築の賃貸マンションの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、賃貸人・所有者の責任を損害の5割の範囲で認めているんだ。本件建物は設計上

されるのでは？
A弁護士 そうなんだ。無視すると自治体から勧告がなされ、それでも無視していると、自治体から然るべく措置をとれと命令がなされ、それでも無視するといよいよ行政の代執行により強制的に空き家は取り壊される、ということになる。最近代執行の事例が出てくるよ。さらに、自治体から空き家の動向を定期的に土地の固定資産税の軽減措置も受けられるんだ。

Q社長 Uターン者へ定住住宅として賃貸でも、空き家は規制するだけじゃなく、その有効利用もなされなきゃ、ね。

A弁護士 確かに。有効利用のひとつに地方自治体の施策として「空き家バンク」がある。地方へのUターン者等の住まいを確保するため、市町村等が空き家を借り受け又は買い上げるなどして、建物を修繕し、Uターン者等に定住住宅として賃貸して活用するやり方だ。それから、**特区の拡充などの制度の活用**も、空き家を最近の民泊に利用することもニーズにマッチしているといえるだろう。

も壁厚や壁量が少ないので、実際の施工上もコンクリートブロック壁の鉄筋の量が十分でないうえ、その鉄筋が柱や梁の鉄筋と溶接等されていなくて補強コンクリートがコンクリートと密着してない状態。結局、建築当時を基準に考えれば、建物が通常有すべき安全性を有してないから、このように推察されるから設置の瑕疵がある、という判断だ。そして、建築当時の基準で通常有すべき安全性を備えていたならテナントらの死傷の原因となる倒壊には至らなかつた可能性もあるから、テナントらの死傷は、地震という不可抗力によるものではないとした。本件建物自体の設置の瑕疵と想定外の揺れの地震とが競合して倒壊の原因となつたと判断して、裁判所は損害の5割の範囲で所有者の責任を認めただ。

Q社長 災害対策は何よりも優先すべきこと。建物の強度が足りなかつたなんて許せない。

A弁護士 それから、地震の例ではなく、豪雨のケースを紹介しよう。広島地裁呉支部平成10年2月19日判決は、数十年に

なるほど。しかし、国や自治体の工夫だけでいいんですか？
Q社長 いやいや、もとより民間の事業的な関与が大。管理会社が、空き家を有料で管理して、さきほどの自治体からの規制を受けないようにする。あるいはさらに積極的に空き家を土地ごと買い取るなりして再開発して行くことも十分ありだろう。理想をいえば、自治体による空き家情報の提供と民間の活力の協働によって、空き家の管理と有効活用を進められれば、自治体も家賃手間暇をかせぐ経済効果も大きい。両者ウィンウィン…なんと思っけとね。

Q社長 私も友人の空き家の管理に一役買おうかな。

A弁護士 さすがQ社長。おощー、さすがQ社長。パツグンの行動力には感服するよ。

一度程度の稀な規模の降雨により隣地の石垣が崩れてきて家を壊され土地が土砂に埋められて損害を被った事例だ。隣地石垣の所有者は、石垣を築造し昭和10年以來何の補修もしておらず、被害者サイドの依頼に対しても特に何の補修もしなかつたからとして、全面的に隣地の石垣の所有者の責任を認められた。

Q社長 豪雨にみまわれやすい地域は敷地上の工作物の管理が大変ね。

A弁護士 さきほどの例で、壁を管理しなかったために躯体部分を含めて倒壊し、震度5程度の地震がきて倒壊したとか、台風のために扉や屋根が飛ばされたとかで、付近の通行人や近隣者が死傷した場合は、今のところ判例はないんだよ。実は、でも管理しなかつたために躯体部分を含めて傷んだと判断されたときは、建物の保存上の瑕疵として、所有者が責任を負わされるおそれがあるね。

Q社長 まあ、怖いことですね。それから、浮浪者などが空き家に簡単に立ち入り、寝泊まりしたりして、火の不始末から火災を起こし近所に類焼して死傷者

も出るような事態もあるでしょう。その場合、所有者に重過失が認められれば、その責任が問われるだろうね。

Q社長 なるほど、管理を放置すれば所有者として裁判所に訴えられるリスクはわかりました。それと最近、空き家の放置を規制する法律ができたようですね。

A弁護士 平成26年11月に立法化された「空き家等対策の推進に関する特別措置法」だ。平成27年2月から施行されている。建物などで居住その他の使用がなされていないことが常態であるもの及び敷地を「空き家等」とし、その中でも「特定空き家等」という。倒壊など著しく保安上危険となるおそれか、著しく衛生上有害となるおそれがあるか、著しく景観を損なっているか、その他周辺の生活環境の保全上放置することが不適切とされる空き家については、種々行政の規制がなされるんだ。

Q社長 最初は、空き家の取り壊しや修繕など、事実に即した適切な処置について自治体から助言・指導が所有者らにな

児玉 巖 弁護士
Profile
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・知的財産の法務など。