

家主と地主 7月号 Vol.70



アンケートリサーチ結果

今月のTOPICS

熊本地震でわかった 損壊建物の共通点

- ※築50年木造アパートを商業施設に再生
個性派シヨップを誘致し地域活性化に一役
- ※マンションの1階に学生向けサロンをオープン
自主学习や読書、就学相談の場として注目
- ※投資家向け空き家見学ツアーを実施
専門家のサポートで初心者も安心して参加

民泊だけじゃない

新不動産活用で稼ぐ家主の着眼点

住まい手のニーズが見える

リノベーション最新事例

2025年には独居老人が700万世帯
高齢者向け賃貸住宅最前線





賃貸ビルの耐震改修について
ビルオーナー二代目のQ社長
と友人の弁護士A氏が対話し
ました。



旧耐震建物は診断と改修が努力義務

オーナーはテナントに
耐震改修の義務を負わない

Q うちが所有しているオ
フィスビルは、昭和50年
築、7階建て床面積合計1500
㎡で、致社のテナントに賃貸して
います。最近耐震診断を受けた結
果、「耐震改修の必要あり」との報
告をうけたんです。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、そんな義務はある
の？



A 結論的には、そうした
義務はないね。
それならいいけど、で
もテナントとしては

オーナーに物件を修繕しろと求め
ていませんか。

る権利はあるよね？

Q そう。民法では賃貸人
が修繕義務を負うこと
と定められている。たとえ特約で
「賃借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、梁などの主
要構造部分については賃貸人が修
繕義務を負うんだ。耐震改修は、通
常こうした主要構造部分に関わる
ので、賃貸人の修繕領域となる。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ぬのが問題
だ。



A やっぱ、そうなんで
すか。それで？

Q これについては、東京
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るんだ。
判例によると、修繕義務の内容は、
契約の時点において契約内容に取
り込まれた賃貸物件の状態を基準
として判断されるべきで、仮に物
件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
のとする修繕義務を賃貸人は負わ
ない。そして、賃貸借契約上は、対
象建物の耐震性能については、そ
の建築当時で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、対象物
件はそれを満たしているから、修
繕義務は存在しない。こうした趣
旨の判例なので、これを参考にす
れば、耐震改修にかかる修繕義務
はないこととなるよ。

ビル倒壊の死傷者に対して
占有者として責任を負うことも
なるほど。じゃあ次の
問題だけど、うちのオ
フィスビルは、耐震改修はしてい
ないんだけど、今後の震度6、7の
地震によるビルの倒壊や破損でテ
ナント、顧客や通行人などの第三
者に死傷事故などを生じさせない
か心配なんです。地震でこうした
事故が起きた場合、所有者である
うちの民事責任はあるんでしょう
か？



A 民法によれば、建物な
ど土地の工作物の設置

なるほど。じゃあ次の
問題だけど、うちのオ
フィスビルは、耐震改修はしてい
ないんだけど、今後の震度6、7の
地震によるビルの倒壊や破損でテ
ナント、顧客や通行人などの第三
者に死傷事故などを生じさせない
か心配なんです。地震でこうした
事故が起きた場合、所有者である
うちの民事責任はあるんでしょう
か？



A 民法によれば、建物な
ど土地の工作物の設置

確かに問題は、ビルの
設置または保存の瑕疵
が認められるかだ。瑕疵とは、建物
などの工作物が通常有するべき安
全性を欠いていることを意味する。
貴社のビルは、旧耐震基準のもと
で建築されたビルで、新耐震基準
により耐震改修を必要とされてい
る。そうすると、耐震強度不足と指
摘されているが耐震改修をしてい
ないことがこの「瑕疵」に当たる
かが問題となる。



A えっ、そこまで問題とな
るんですか？

一応聞いてくれるかな。
まず、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。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、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
を目標とするものだ。



A えっ、そこまで問題とな
るんですか？

一応聞いてくれるかな。
まず、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。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、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
を目標とするものだ。

耐震改修の必要ありと
判断された建物は安全性に疑問
建物などの「瑕疵」は建



A これらの判例によると、
建物などの「瑕疵」は建

そして、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
るけど、仙台地裁昭和56年5月8
日の判例は、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
か否かによるとしているんだ。ま
た、神戸地裁平成11年9月20日の
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
との判断している。



A 昭和56年6月：35年前
の話ね。それより前に
建てられたか、後に建てられたか
が、こんなに厳しく問われるんで
すね。

耐震改修の必要ありと
判断された建物は安全性に疑問
建物などの「瑕疵」は建



A これらの判例によると、
建物などの「瑕疵」は建

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
れている。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
ているんだ。

耐震改修の必要ありと
判断された建物は安全性に疑問
建物などの「瑕疵」は建

また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
が最終的に責任を負う建て付けた
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る。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だけにと
り、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出て
いるんだ。

そうすると、貴社の所有ビルに
欠陥がありと判断されれば、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るね。



A では、うちのビルに欠
陥があるということ
ですか？ それは今のところ指摘さ

は、今時点で震災に対し通常有す
べき安全性を有するかは、否定的
またはかなり疑問視されることに
なるよ。
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
るけど、そうした建物は、震災事故
で倒壊等して死傷者を出したとき
は、改修の必要の程度によっては、
建築後の保存上の「瑕疵」があるも
のとして被害者側から主張され、
裁判所もそうした主張を認めてし
まうおそれはないかと思う。
とすると、耐震改修が必要とされ
たら、しかるべく耐震改修の措置
をとっておくのが望ましいね。



A ふーん、そうかなあ。
ちよっとと不本意だけど、
私も真剣に考えないといけない時
が来たわね。



飯沼総合法律事務所
(東京都中央区)
伊藤 健 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、
知的財産権の法務など。