

FP・弁護士・税理士・不動産鑑定士
専門家集団が斬る
賃貸住宅市場



弁護士
平松英樹氏

著者プロフィール

1968生まれ。早稲田大学政治経済学部卒業。不動産管理会社勤務を経て弁護士登録(東京弁護士会)。EMG総合法律事務所(東京都中央区京橋1-14-5土屋ビル4階)、EMG有限責任事業組合、首都圏マンション管理士会などに所属。

第11回 震災時の法的責任

建物全壊なら 契約は終了

決は、「居住用の家屋の賃貸借における敷金につき、賃貸借契約終了時にそのうちの一定金額又は一定割合の金員(敷引金)を返還しない旨のいわゆる敷引特約がされた場合において、災害により賃借家屋が滅失し、賃貸借契約が終了したときは、特約の事情がない限り、敷引特約を適用することはできない」旨を判示し

去る7月16日に新潟県中越沖地震が発生しました。地震による被害は甚大です。地震発生を人為的に阻止することができない以上、地震大国日本に住む私たちは、地震によって生じるさまざまな事態を想定しておかなければなりません。そこで、今回は、地震によって賃貸建物が滅失・損壊した場合を想定してみよう。普通の居住用賃貸建物が物理的ダメージを受けた場合、賃貸借の法律関係はどうなるのでしょうか。

修繕義務の不履行が招く賃料減額

まず、地震によって建物が全壊してしまった場合には、賃貸借契約は当然に終了します。この場合、敷金の処理も問題となりません。契約終了時点で滞納家賃があれば、賃借人は、滞納家賃分を差し引いて敷金を返還することになります。敷引特約があるケースでは、阪神淡路大震災後に多く問題(裁判)となりました。この点について、最高裁判平成10年9月3日判

しかし、必要な修繕が改築に匹敵するような大規模修繕となるような場合、賃借人に修繕義務を負わせることは当事者間の利益バランスを大きく欠きます。このような場合には、家主から借家人に対し、賃貸借契約の解約を申し入れる「正当事由」があるといえるでしょう(昭和35年4月26日最高裁判決参照)。解約により賃貸借契約が終了すれば、修繕義務もありません。

家主は、原則として、借家人が契約の目的に従って建物を使用するのに必要な修繕をする義務があります。

家主が建物を修繕することになるでしょう。家主が建物を修繕する(占有者)に被害が生じても、家主としては減責されることになるでしょう。

家主が原則負担

修繕義務に関し、通常賃借人は、建物使用に影響がないような損傷(些細な損傷等)であれば、特約がない限り、賃借人(家主)に

家主が原則負担

家主が原則負担

家主が原則負担

家主が原則負担

EMG有限責任事業組合 (EMG. LLP)
 弁護士、不動産鑑定士、税理士などの専門家とFPをはじめとする実務家によって設立されたコンサルティング集団。事業継承や相続対策のアドバイスや不動産オーナーなどの資産家向けのセミナー活動を行っている。