



特集

2

## 災害時の住まいに関する 法律相談の傾向とアドバイス

—日本弁護士連合会による熊本地震無料法律相談データ分析結果より—

鈴木 秀昌 Suzuki Hidemasa 弁護士

弁護士登録当初より災害関連活動に携わる。現在、日本弁護士連合会において事務総長付特別嘱託(熊本地震担当)として熊本地震に関する無料法律相談データの分析等を担当。

### はじめに



2016年4月に発生した「平成28年(2016年)熊本地震」(以下、熊本地震)に関しては、熊本県弁護士会が発災直後から継続的に無料法律相談を実施しています。日本弁護士連合会は、筆者を担当者として同無料法律相談に関するデータの集約および相談内容等の分析を行っており、2016年12月に第2次分析結果を公表しました\*1。

同分析の結果、「不動産賃貸借(借家)」「工作物責任・相隣関係」「住宅・車等のローン・リース」および「公的支援・行政認定等」に関する相談が特に多く、次いで「不動産所有権」に関する相談が多いことが確認されています。

以下では、これら5類型につき同分析結果を基に相談内容を概観したうえで、これに対する一般的なアドバイスを説明し、最後に、現行の被災者支援制度の運用状況や課題について触れます。ただし、本稿中の意見にわたる部分は、筆者の個人的な見解によるものです。

### 相談内容の概観および 一般的なアドバイス



#### 1 「不動産賃貸借(借家)」に関する相談

##### ● 相談内容の概観

①借家が全壊したが賃料や敷金はどうなるのか、②借家の一部が毀損したが、居住できない

期間も賃料を支払うのか、③借家の修理は誰が行うのか、④賃貸人が修理をしないがそれでも賃料を支払うのか、⑤賃貸人から明け渡しを求められているがどうすればよいか、といった相談がみられます。

##### ● 一般的なアドバイス

#### (1) 賃貸借契約は終了するか存続するか

賃貸借契約は、建物の全部が滅失した場合は履行不能により当然に終了し、滅失に至らない場合は存続します。滅失したか否かは賃貸借の目的である主要な部分が消失して賃貸借の趣旨が達成されない程度に達したかを中心に、消失した部分の修復を通常のコストで行うことが可能かという経済的な事情も考慮して判断されます。

#### (2) 賃貸借契約が終了した場合

契約が終了した場合、賃借人は建物を明け渡さなければなりません。明け渡して以降は賃料相当額を支払う義務はありません。

敷金返還の有無につき、敷金は賃料や原状回復等の賃借人の債務の履行を担保するものです。建物が滅失すれば賃借人に原状回復義務はなく、また、震災による建物滅失の場合は敷金を返還しないとの特約や敷引特約があっても特段の事情がない限り無効であり、少なくとも適用されないと考えられます。したがって、未払賃料がなければ、敷金は賃借人に全額返還されます。

#### (3) 賃貸借契約が存続する場合

滅失に至らなければ、賃借人は建物を使用し続けることができ、また、賃貸人には必要な修繕をする義務があります。修繕のために一時退

\*1 日本弁護士連合会 熊本地震無料法律相談データ分析結果  
[http://www.nichibenren.or.jp/activity/human/shinsai/kumamoto\\_shien.html](http://www.nichibenren.or.jp/activity/human/shinsai/kumamoto_shien.html)



去が必要な場合、賃借人はこれを拒めません。賃借人による修繕が困難な場合は、災害救助法に基づく住宅の応急修理制度(賃借人も事情により利用可能)を利用することも考えられます。

建物の一部だけが修繕不可能な程度まで毀損して一部滅失と評価される場合、賃借人は当該部分の割合に応じて賃料減額を請求できます。また、毀損した一部が修繕可能な場合、修繕までの間の賃料については、賃借人は使用収益に支障を来す程度に応じて減額請求ができます。

賃借人が契約を終了させるには、賃借人に対し、賃貸期間の定めがあれば契約不更新の通知、期間の定めがなければ解約の申入れをし、かつそのことに「正当の事由」が必要です。正当の事由の有無は、建物使用が必要な事情や、建物の現況(建替えの必要性等)、立退料支払いの申出の有無および金額等を考慮して判断されます。

#### (4) 震災ADRの活用

震災に起因する賃貸借トラブルや後記2の近隣トラブルは、弁護士が中立の立場で和解による円満な解決をあっせんする震災ADRでの解決が比較的適していると考えられます。

## 2 「工作物責任・相隣関係」に関する相談

### ● 相談内容の概観

①隣家が自宅に倒れかかっている、隣家の<sup>へい</sup>塀等が自宅敷地に侵入しているといった妨害の予防や排除に関する相談、②隣家の屋根瓦等が落下して自宅の壁等を毀損されたことや集合住宅で上階に漏水が生じて被害を受けたことにより生じた損害の賠償に関する相談がみられます。

### ● 一般的なアドバイス

#### (1) 妨害の予防や排除に関する相談

隣家が倒れかかっている場合、これを隣家所有者の承諾なく修繕または解体することは原則できません。隣家所有者と話して修繕または解体を求めることとなります。もっとも、修繕または解体を行う必要性・緊急性が高く緊急避難等と評価される場合は、隣家所有者の承諾なくこれを行うことが可能です。その場合、必要性・

緊急性が高いことの証拠とすべく隣家の状況を撮影して記録しておき、また、修繕・解体の費用は隣家所有者に請求できますから、その領収書を保管しておくことが肝要です。

他方、隣家所有者は、妨害の予防に必要な措置を取らなければならない、これを取らなかった結果損害が生じた場合は、賠償責任を負います。

隣家の塀等が自宅敷地に侵入している場合も、自らこれを撤去・処分すべきではなく、原則隣家所有者と話して撤去を求めることとなります。隣家所有者の承諾を得て撤去・処分を行うこともできますが、その場合、隣家の塀等の侵入が不可抗力によるときは、隣家所有者への撤去・処分費用の請求は難しいと考えられます。

隣家所有者が以上の請求に応じない場合や連絡がつかない場合は、市区町村に対し必要な措置等を取るよう要請することも考えられます。

#### (2) 損害賠償に関する相談

隣家の瓦の落下等により自宅の壁等が毀損された場合、瓦等の設置または保存に<sup>かし</sup>瑕疵がないことを隣家の占有者や所有者が証明しない限り、損害賠償を請求できます。瑕疵とは、工作物が本来有すべき性能を欠くことをいい、震災時では、その地域で通常発生することが予測可能な地震動に耐え得る性能、すなわち安全性を欠くことを意味すると解されます。その程度の安全性を備えていたのに損害が生じた場合、それは不可抗力によるもので、隣家の占有者や所有者は賠償責任を負いません。どの程度の規模の地震であれば予測可能(不可抗力とはいえない)かについて、過去にこれを震度5とした裁判例がありますが、私見では、震度6以上の地震が散発している近年の状況を踏まえると、震度6でも必ずしも予測不可能とはいえないとも考えられます。結局、個別の事情を具体的に考慮して瑕疵の有無を判断することとなります。上階に漏水が生じて被害を受けた場合も同様です。

地震自体により生じた瓦の落下や漏水による損害については以上のとおりですが、損害が地



震自体により生じたものではない場合、例えば上階の占有者や所有者が地震により漏水が生じたことを認識しながら修補せず放置したために損害を受けた場合は、その賠償を請求できます。

### 3 住宅ローンに関する相談

#### ● 相談内容の概観

住宅ローンに関する相談は、大半が熊本地震により自宅が毀損したため自宅の解体・再築や修理あるいは新規購入といった住宅再建をしなければならないが、熊本地震前に組んだ住宅ローンに係る借入金が残っているため今後その返済や生活再建資金の調達が困難であるという、いわゆる二重ローンのケースです。

#### ● 一般的なアドバイス

「自然災害による被災者の債務整理に関するガイドライン」(以下、GL)の利用を検討すべきです。

GLは、自然災害の影響により住宅ローン等に係る借入金の返済や生活再建資金の調達が困難となった個人債務者(個人事業主を含む)の再建支援のため、法的倒産手続きによらず、特定調停を活用して債権者と債務者の合意に基づき円滑かつ迅速に債務整理を行うための制度です。これを利用すると、所定の要件を満たせば、一定の財産を手元に残したまま債務の減免や分割弁済の猶予を得られます。

### 4 「公的支援・行政認定等」に関する相談

#### ● 相談内容の概観

地震により住まいに被害を受けた場合の公的支援制度には、被災者生活再建支援制度(支援金の支給)や住宅応急修理制度等があります。これらの制度を利用するためには住宅が受けた被害程度が問題となりますが、これは市区町村が認定し、その結果は災証明書に記載されます。

公的支援制度に関しては、災証明書についての質問や、公的な金銭支援はないか教えてほしいという相談、支援金受給や応急修理制度利用の可否・手続きを尋ねる相談等があります。

また、住宅の被害認定の結果に不服があるとして対処方法を相談するものもみられます。

#### ● 一般的なアドバイス

公的支援制度に関しては、法律相談は制度紹介や手続き説明等の情報提供機能を果たします。

また、住宅の被害認定結果に不服があるときは、市区町村に対し第2次調査やさらなる再調査を求めることができます。自身で自宅を撮影して被害状況を記録しておくことも重要です。

### 5 「不動産所有権」のうち「建築の瑕疵」に関する相談

#### ● 相談内容の概観

熊本地震により自宅の建物や地盤が毀損したのは、建物もしくは地盤の瑕疵が原因である、またはその可能性があるという相談です。

#### ● 一般的なアドバイス

##### (1) 瑕疵について

売主や建設業者の瑕疵担保責任を追及するには、瑕疵の存在およびその瑕疵が原因で住宅が毀損したことを証明しなければなりません。

瑕疵とは、建物または土地が (i)その種類のものとして通常有すべき品質・性能を欠き(客観的瑕疵)、または (ii)契約上定めた品質・性能に反していること(主観的瑕疵)をいいます。震災時についていうと、建物や地盤には将来その地域で通常発生する可能性が経験的に予測される規模の地震に対する耐震性を具備すること等の品質・性能等が求められていると解され、これを欠く場合は瑕疵があるといえます。私見では震度6の地震も必ずしも予測不可能とはいえないとも考えられ、結局、個別の事情を具体的に考慮して瑕疵の有無が判断されます。

瑕疵の存在を証明するためには毀損後の現状を保存することが望ましく、また、自宅や周囲の状況を撮影して記録することも有用です。

##### (2) 瑕疵担保責任の内容および権利行使期間

注文住宅の場合、施主はその引渡しから10年(建物の種類によっては5年。ただし契約でより短期の期間を定めていることが多い)を経過していなければ、滅失または損傷のときから1年以内に限り、建設業者に瑕疵修補や損害賠償





特集

# 震災に学ぶ 住まいの安全とトラブル対応



▶ 特集2 災害時の住まいに関する法律相談の傾向とアドバイス

を請求できます。契約の解除はできません。

建売住宅の場合、買主は取引上必要な普通の注意をしても発見できない瑕疵があるときは、瑕疵を知ってから1年以内に限り、売主に損害賠償を請求でき、瑕疵が契約の目的を達せられないほど重大であるときは契約解除もできます。

以上の瑕疵担保責任には特例があり、2000年4月1日以降に締結された請負契約・売買契約に係る新築住宅には住宅の品質確保の促進等に関する法律が適用され、事業者は住宅の引渡しから10年間瑕疵担保責任を義務的に負います。

## 現行の被災者支援制度の運用および課題



### 1 GLについて

熊本地震に関しては、GLを利用した債務整理の第1号が2016年11月に成立し、その後も、成立事例は増えています。しかし、GLを十分に認識または理解していない金融機関等もあり、債務者から苦情や相談があったようです\*2。金融機関等には平時からGLに関する理解を深

めて体制を整備しておくことが求められます。

さらに、東日本大震災で「個人債務者の私的整理に関するガイドライン」の利用件数が低迷したことを踏まえ、GLは、運用が厳格に過ぎないか、被災地の事情を反映し被災者に利用しやすい体制が整っているか等の視点から適切に評価され、その結果改善すべき点があれば改善されていく必要があります。

### 2 被災者生活再建支援制度について

現行制度では、住宅の被害の程度のみ、それも全壊・大規模半壊・半壊・一部損壊のわずか4区分のみに基づいて支援策適用の有無・内容が判断されます。そのため、例えば熊本地震の被災地で多く見られる地盤被害は、支援策適用に係る判断の際必ずしも十分に考慮されません。

現行制度は、被災者の生活基盤が被ったダメージを個別に把握し被害状況ごとに支援策を適用するよう改められるべきであり、その課題が熊本地震においてあらためて確認されています。

\*2 山野史寛・江越和信・渡辺裕介「自然災害債務整理ガイドラインの概要と専門家の役割」『銀行法務21』808号(2016年12月号) 17ページ

事例紹介

## 熊本地震消費者トラブル110番にみる相談事例

— 給湯器の貯湯タンクの転倒 —

国民生活センター 相談情報部

熊本地震の発生を受け、国民生活センター(当センター)が「熊本地震消費者トラブル110番」を開設したところ、賃貸住宅に関する相談が最も多く(約36.1%)、給湯システムに関する相談は全体の約3.2%でした\*。

給湯器の貯湯タンクの転倒によるトラブルは、2011年の東日本大震災の際にも相談が多く寄せられたことから、当センターでは、消費者に対して注意喚起を行うとともに、事業者に対して設置機器の点検の実施、設置説明書どおりの工事を実施する等の要望を行いました。

これを踏まえ国土交通省では、給湯器の設置に関する部分の告示を改正し、関係業界団体は事業者に対して改正告示の周知および順守を徹底しました。

それにもかかわらず、設置工事の不備が原因とみられる転倒事故が複数発生しました。

約2年半前に設置した貯湯タンクが今回の地震で倒

れたためメーカーに見てもらったところ、標準仕様のボルト留めがされていないという相談が寄せられました。給湯器の貯湯タンクは大きさも重量もあり、転倒により大きな事故を引き起こす可能性があるため、設置説明書どおりに設置することが重要です。

現在給湯器を設置していたり、設置予定があったりする人は、給湯器が設置説明書どおりに設置されているか確認し、不備や不明な点等は納得するまでメーカーや設置業者に確認しましょう。契約書等の書類をしっかりと保管しておくことも重要です。

その他不明な点などがありましたら最寄りの消費生活センターに相談しましょう。

\* 「熊本地震消費者トラブル110番のまとめ」  
[http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20160808\\_1.html](http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20160808_1.html)  
「給湯器の貯湯タンクの転倒—大きな地震が起きて初めて見つかる設置不良『熊本地震の相談より』—」  
[http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20161020\\_1.html](http://www.kokusen.go.jp/news/data/n-20161020_1.html)