

- ・本Q & Aでは、学説判例上争いがあるものについては両論併記を原則としています。読者で不満を感じられる方がおられるでしょう。しかし、今回の震災の被災者は、家主や借地人などあらゆる方を巻き込んでいることをご理解いただきたいと思います。
- ・また、本Q & Aは、近畿弁護士会連合会で編集しましたが、本書で述べられている見解は、弁護士会の公権的な解釈・意見を示すものではありません。今後の対応についての基本的なマニュアルであることをご承知下さい。

目 次

はじめに

本書をご利用いただく方へ

第1	借地法関係	1
第2	借家法関係	13
第3	罹災都市借地借家臨時処理法	32
1	罹災都市法の誕生と今回の適用の経過	33
2	罹災都市法の要点	36
3	既存の借地権の保護	37
4	借家人は罹災都市法でどのような保護を受け ますか	43
5	借家人が借地権を取得するための要件	44
6	借地権設定の申出権者の範囲	47
7	先使用により申出ができない場合	52
8	建築許可がないと申出できない場合	54
9	借地申出を拒絶できる「正当な事由」とは	57
10	取得した借地権の内容	61
11	借地権取得に伴って必要とされる資金、費用	65
12	既存借地権の譲渡を受けるための要件	71
13	申出の催告、借地権の不使用による消滅など	75

14	複数の借家人から借地申出があった場合	79
15	再築建物に借家権を取得するための要件	87
16	借家申出が競合した場合の解決方法	93
17	罹災都市法をめぐる紛争の解決方法	95
第4	持家をめぐる諸問題	98
1	損壊家屋に関する損害賠償と瑕疵担保責任の 追及	98
2	他人の造成土地・工作物による不法行為責任	100
3	解体費用	104
4	倒壊家屋の妨害排除・予防措置	107
5	境界の確定	109
	〔資料〕 建物の被害パターン	111
第5	ローン債務などの関係	112
1	大震災による被災とローン残額支払義務の有 無	112
2	住宅ローン以外の他の債権債務関係	116
第6	マンションの区分所有と賃借	118
1	マンションの売買契約	118
2	地震を原因とする事故と損害賠償責任	120
3	マンションの修理と建替え	126
4	マンションの賃借	142
5	マンション問題の今後の動向	143

第7	建築請負関係	146
第8	不法行為関係	154
第9	各種の取引	164
1	債務不履行に関する基本的な法律関係	164
2	各種取引の法律問題	170
第10	銀行・証券取引法関係	183
第11	登記・会社法その他	194
第12	損害保険関係	202
1	地震を原因とする建物の滅失・損壊に対する 損害保険金の支払	202
2	地震による火災・延焼による建物焼失と火災 保険金	206
3	火災保険又は傷害保険に基づく人的損害の填 補	208
4	今回の震災での損害保険関係で取られた特別 措置	210
5	損害保険会社に対する請求手続	211
	〔資料〕 建物の損害の認定基準	214
	〔資料〕 生活用動産損害の認定基準	215
第13	生命保険関係	216

1 地震による死亡と生命保険契約に基づく保険金	216	4 残業命令	253
2 普通死亡保険金	218	5 労災補償保険	254
3 災害による死亡保険金, 障害給付金, 入院給付金	219	6 内定取消など	259
4 地震によって保険料の支払が困難となった場合の措置	222	第17 外国人の諸問題	262
5 保険金・給付金の請求手続について	225	第18 災害と税法	269
6 同時死亡と生命保険金の帰属	227	第19 災害特別法	292
7 生命保険契約の復活	229	1 災害に対する特別法	292
8 承諾前死亡の取扱いについて	230	2 災害特別法を前提とする行政の積極的施策	297
第14 身分法関係	231	3 災害特別法を前提とする行政の私権の制限	300
1 行方不明者の財産管理	231	第20 震災後の「まちづくり」関係	303
2 行方不明者と相続	232	第21 行政庁の被災者支援	322
3 相続人不存在と財産の帰属	233	1 災害救助法と激甚法の適用地域	322
4 同時死亡と相続	234	2 罹災証明書の発行	323
第15 消費者問題	236	3 法律及び条例などに基づく各種給付金と貸付制度	324
1 悪徳商法	236	4 住宅復旧を主たる対象とした特別貸付金制度	328
2 破産申立てと免責手続	241	5 中小企業者の事業復興のための特別融資制度	331
第16 雇用法に伴う問題	247	〔資料〕被災された方へ自治体の住宅など関連融資制度	338
1 震災と出勤不能	247	第22 阪神・淡路大震災に伴う特別立法	341
2 震災と給料支払の遅滞	249		
3 震災を理由とする一時帰休・整理解雇	249		

資料

〔資料1〕 大阪弁護士会の緊急提言について(まえがき)	349
〔資料2〕 大阪弁護士会阪神大震災被災者救済のため の緊急提言	350
〔資料3〕 震度階級表	361
〔資料4〕 震度観測資料	362
〔資料5〕 戦後のおもな大地震・津波	363
〔資料6〕 災害救助法等指定地域一覧表 阪神・淡路 大震災被災地	366
〔資料7〕 都市区画整理等指定地域一覧表	367
〔資料8〕 関東大震災時の借地借家調停実績表	369
〔資料9〕 文献一覧表	373
編集後記	377

第1

借地法関係

新借地借家法は、平成3年10月4日改正され、平成4年8月1日から施行されています(以下「新法」といいます)。新法では、新法の施行以前に成立している借地借家関係については、これまでどおりの扱いを受けるのが原則です。しかし、改正内容のうち権利の存続に直接にかかわらない部分(たとえば、借地権の対抗力の維持や地代・家賃に関する調停利用)などは、既存の借地借家関係にも適用があります。

今回の大震災で問題となる大部分の借地関係は、旧法が適用されると思われますので、以下は、旧法が適用されることを前提とし、新法適用の場合に結論が異なる場合にのみ、その旨をとくに記載しています。適用の区別は、Q1及びQ2参照。

また、新法適用の場合でも、定期借地権や事業用借地権は稀であると思われるので、普通借地権であることを前提として回答しています。

大部分の地域は、罹災都市借地借家臨時処理法(以下「罹災都市法」といいます)の適用を受けることになります。この法律は、借地借家関係の特例を決めたものですので、適用地域については、「第3 罹災都市借地借家臨時処理法」のQ34又は巻末の「〔資料7〕 都市区画整理等指定地域一覧表」を参照して下さい。