

借地権の対価は、協議が成立しないと裁判所が決定します(15条)。

申出をした借家人が1年経っても正当事由なく使用を開始しないと、契約を解除できます(7条)。

(2) 借地権の対抗力は、建物が滅失していても5年間は維持されます(10条)。

(3) すでに残存期間が10年未満の借地権も、残存期間は適用時から10年に延長されます(11条)。

(4) 地主から借地権存続の意思の有無を問う催告があつて1カ月以内に存続の申出をしないと借地権は消滅します(12条, 13条)。

(5) 借地上の家屋を賃していた場合(借家人がいる場合)、再築した建物について、その完成までの間に、借家人から借受けの申出があると、正当事由がないと貸付を拒否できません(14条)。

賃料などは協議がまとまらないと裁判所が決めます(15条)。なお、罹災都市法についての詳細は、「第3 罹災都市借地借家臨時処理法」の部分を参照して下さい。

## 第2

### 借家法関係

#### Q14

地震や火災で借家が損壊を受けました。家主と借家人の関係には、どの法律が適用されますか。

#### A

(1) 一般的には、「民法」及び「旧借家法」、場合によっては平成4年に施行された「借地借家法」、そして、阪神・淡路大震災の被災地で政令で決められた地域では「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)が適用されます。

また、土地区画整理事業や市街地再開発事業が実施される地域では、都市計画法、土地区画整理法、都市再開発法などが適用されます。

さらに、新たに、建築制限や区画整理事業の特例などを定めた被災市街地復興特別措置法が制定される予定です。

(2) Q15以下では、多く問題になる事項を選んで説明をしています。しかし、あくまでも一般的な説明であることに留意して下さい。具体的なケースでは、結論が変わることもありえます。

また、経験のない大震災であり、裁判例や学説がない問題もあります。特に、被災地の借家問題では、罹災都市法が大きな影響を持

ちますが、この法律は、本来戦災の復興時の法律で、その後は適用された例も少なく、しかも大体は一戸建て木造建物が建っている地域に関するものでした。今回のように、大都会でマンションなども含めて適用されるのは、初めてであり、そのため法律の解釈が必ずしも固まっていない点もあります。断片的な誤った情報で判断すると、問題を複雑にするおそれがありますので、疑問に思ったときは早めに専門家の意見を聞くなどの配慮が必要です。

- (3) 大震災後の建物確保と都市復興は、基本的には、公的機関が大規模に公営住宅などの建物を供給することと公的な金銭の援助によって進められるべきだと考えられます。それに加えて、地域の住民の努力で互いに協力して復興することも大切です。借家関係の問題が生じたときは、借家が使えなくなった借家人も建物を失った家主も、互いに被害者ですから、まずは双方でよく話し合っ、お互いの理解と協力で解決していただくことが肝要であると思います。

### Q15

地震や火災で借家が滅失した場合、借家関係はどうなりますか。

A

(1) 賃貸借の目的物が滅失し、その効用を失った場合は、賃貸借の趣旨が達成できなくなるので、賃貸借契約は当然に終了すると解されています（最高裁昭和32年12月3日判決・民集11巻13号2018頁，最高裁昭和42年6月22日判決・民集21巻6号1468頁など）。

地震で借家が倒壊・焼失などにより滅失した場合も、同様に、賃貸借関係は当然に終了することになります。敷金や保証金関係も清

算されることとなります。

- (2) これが、賃借建物が滅失した場合の原則です。したがって、借家権も消滅するのが民法の原則ですが、罹災都市法は、借家権の保護と建物の復興を図る見地から、この法律が適用されることになった地域の借家人に、いくつかの権利を認めています。たとえば、敷地についての優先賃借権や再築された建物についての優先賃借権です。詳しくは、「第3 罹災都市借地借家臨時処理法」の部分参照して下さい。

### Q16

建物が滅失したときは借家関係は終了するということですが、建物の滅失とは、どのような状態をいいますか。

A

- (1) 滅失とは、賃貸借の目的となっている主要な部分が消失して、全体としてその効用を失い、賃貸借の趣旨が達成されない程度に達している場合のことをいいます。その判断については、消失した部分の修復が通常のコストでは不可能と認められるかどうかをも考慮する必要があります（最高裁昭和42年6月22日判決・民集21巻6号1468頁参照）。この最高裁判決では、建ててからの年数、罹災したままで風雨をしのげるのか、倒壊の危険はないか、火災保険会社の判定、修復する費用と新築する費用を建物の耐用年数を考慮したうえで比較してどちらが経済的か、などが考慮されています。
- (2) 建物が完全に滅失している場合は問題ありませんが、半壊や一部損壊などの場合は滅失したかどうかについて慎重に検討する必要

があります。

損壊の程度がひどく、建物としての効用を失っていると判断される状態であれば、滅失です。しかし、建物の重要な構造部分は損壊していない、又は一部の損壊にとどまり、倒壊の危険は少なく修復が可能であるという場合のように、建物としての効用を相当程度残しているか、又は修繕によって使用が可能という状態であれば、当然には滅失に当たりません。ただし、修復が技術的には可能だとしても、通常のコストでは修復ができず、経済的には修復より新築の方が経済的であるという場合には、建物の効用はなくなった(滅失)と判断される可能性もあります(星野英一・借地借家法607頁)。

- (3) 裁判例は、木造建物に関するものが多く、火災にあったビルについては滅失と認定した例(静岡地裁昭和59年12月20日判決・判時1156号113頁、大阪地裁昭和56年1月26日判決・判時996号89頁)と滅失と認定しなかった例(大阪地裁昭和54年3月26日判決・判時941号72頁)があります。地震によるマンションやビルの損壊の場合も、上記の基準で判断されることになると考えられます。
- (4) なお、阪神・淡路大震災の被災地では、各市がマンションなどの共同住宅・長屋住宅を対象に、被害の程度に応じて「危険(赤色)」、「要注意(黄色)」、「調査済み(緑色)」の表示を建物に掲示する建築物応急危険度判定を行っています。これは、建物の危険度の目安にするために行っているもので、法的な拘束力はありません。また、民法上の滅失かどうかの判断は、これとは直接の関係はなく、上記の基準で判断されます。

## Q17

建物は修繕すればまだ使用可能と思われ、私も住みたいと思っていますが、家主は、修繕に多額の費用がかかるので、これを機会に出て行って欲しいといっています。出る必要がありますか。

A

(1) 「解約に関する正当事由」の有無に関する問題です。

Q16で説明しましたように、建物が地震や火災で破損しても滅失していないときは、借家関係は存続します。しかし、滅失とまではいえないにしても、建物の損壊の程度がひどく大修繕が必要だということが、双方の事情と相まって、家主が解約を求める正当事由になるという場合があります(新版注釈民法15巻215・268・720頁、星野英一・借地借家法608頁、新版借家の法律相談298頁)。

- (2) 正当事由があるかどうかの判断は、建物の損傷の程度、修繕のコスト、建物の耐用年数や老朽度、家賃の額なども関係しますので、なかなか微妙です。

たとえば、老朽化した建物が損壊し、その修復には相当高額の費用が必要で、家賃も安かったというような場合では、解約に正当な事由があるとされる可能性があります。

しかし、損壊したというだけでは、解約の正当事由がないと判断される場合もあります。このときに正当事由を補強するものとして、家主が立退料の支払や代替借家の提供をしたときは、家主からの解約が認められるという場合も考えられます。

- (3) このように、明け渡す必要があるかどうかは、ケースによって異なります。そこで、借家人としては、家主から、修復の可能性や修

繕費用を聞くとともに、明け渡すか、修繕・改築を求めるか、その費用負担をどうするかなどについて、家主とよく話し合うことが相当です。

## Q18

借家人は家屋が全壊した場合、敷金(保証金)の返還を請求できますか。また、地震のときは返還しないという特約は有効ですか。

A

(1) Q15で述べたとおり、賃貸借契約は終了しますから、借家人は敷金(保証金ともいわれます)の返還を請求することができます。

(2) 賃貸借契約の中には、「地震などの不可抗力により居住不能になったときは敷金は返済しない」との特約がある場合があります。

借家人が失火した場合はともかく、地震のように不可抗力によって建物が滅失した場合にも敷金を返さないという特約は、借主は事実上貸主の作った契約条項をのまされることが多いことなどから、原則として借家法の立法趣旨に反して無効であると解する説が有力です(同旨・大阪地裁昭和52年11月29日判決・判時884号88頁、星野英一・借地借家法267頁、新版借家の法律相談352頁など)。

なお、敷金の不返還の特約に関する学説はいろいろありますが、ほとんどが、不可抗力の場合及び家主の責任で建物が滅失したときにも没収するという部分については、無効と解しています。

## Q19

借家人は敷金(保証金)の全額の返還を請求できますか。

A

(1) 滞納家賃などがあれば、差し引かれることは当然です。  
(2) 敷金又は保証金については、差し入れた敷金などの

20~30%を控除して残りを返還するという「敷引き」の特約のあることがあります。

- ① このような特約のない場合は、全額の返還を請求できます。
- ② 特約のある場合、この「敷引き」は、権利金的な意味のものや空室損料の性質を有するもの、あるいは、建物の修復費などの償却費を一時金形式で徴収する意味のものがあります。双方いずれの責任でもない事由で賃貸借が契約期間中に終了したときに、この「敷引き」の約定をどう解するかは微妙な問題です。最終的には、契約の解釈の問題になりますが、一応は有効と解されており、約定の全額が控除されるかどうかについては、次の二つの考え方があります(下記の裁判例は、いずれも合意解約の場合のものです)。
  - ア 借家人は、敷引きされた残額しか請求できないという考え方(東京地裁昭和50年10月28日判決・判タ334号247頁)
  - イ 借家人は、敷引きの約定の金額のうち、約定期間中の残存期間に対応する分の返還請求ができるとする考え方(東京地裁昭和45年2月10日判決・判時603号62頁、東京高裁昭和49年8月29日判決・判時759号37頁)

## Q20

借家人は家主に支払った権利金の返還を請求することができますか。

## A

- (1) 権利金とは、場所的利益または造作代やのれん代、賃料の一括前払い、賃借権の譲渡・転賃の承諾料などいろいろな性質を持っています。
- (2) 借家契約が終了したときに、権利金の返還を請求できるかどうかは、一般には、その権利金がどのような性質のものであるかによって結論が変わると解されています。どのような性質の権利金かは、契約の内容のほか、権利金の額、敷金の有無、店舗か住居か、立地条件、契約期間、賃料、地域の慣行などを考慮して判断されることになるかと解されます。

場所的利益又は造作代やのれん代としての権利金については、返還請求できないとする最高裁判決があります(最高裁昭和29年3月11日判決・民集8巻3号672頁, 最高裁昭和43年6月27日判決・民集22巻6号1427頁)。しかし、期間が短いときは対価の回収ができていないことなどを理由に全部または一部の返還を認める下級審の裁判例(東京高裁昭和51年7月28日判決・判時834号64頁, 東京地裁昭和49年1月28日判決・下民集25巻1-4号29頁など)や、契約が終了すれば営業的利益は賃貸人に返還されることなどを理由に権利金の返還を肯定する学説もあります。

賃料の一部前払いの性格を持つ権利金については、期間の定めがあるときは、契約途中で終了したのであるから、存続期間と残存期

間とを按分して残存期間に対応する金額は返還請求できると解するというのが判例、学説の多数です(東京地裁昭和56年12月17日判決・判時1048号119頁, 東京地裁昭和47年11月30日判決・判タ286号267頁, 星野英一・借地借家法278頁)。

## Q21

家主が、建物が損傷したので立ち退いて欲しいと通知したところ、借家人から多額の立退料を要求されました。支払う必要がありますか。

## A

- (1) 建物が全壊したとき又は半壊の場合でも損壊の程度・部位により建物としての効用を失ったと判断されたとき、賃貸借関係は当然に終了します。この場合には、家主が明渡しを求め際に立退料の支払を考慮する必要はありません。
- (2) 建物の損壊を修繕することが可能という場合でも、修繕・修復に過大の費用が必要な場合には、賃貸借契約の解約を求める正当事由に当たる場合があることは、Q17で述べたとおりです(星野英一・借地借家法608頁)。
- たとえば老朽化した建物が損壊し、その修復には相当高額の費用が必要で、家賃も異常に安かったというような場合です(Q16参照)。このように、解約について正当事由がある場合には、立退料を支払う必要はありません。
- (3) しかし、損壊したというだけでは正当事由がないと判断される場合もあります。このときは、正当事由を補強するものとして、家主

は立退料や代替家屋の提供などを考える必要があります。正当事由があるかどうかの判断は、建物の損傷の程度・修繕費用の額・建物の経過年数や老朽度・家賃の額の高低などが関係しますので、なかなか微妙です。

- (4) そこで、家主が法的に明渡請求できるかどうかは明らかでない場合で、家主がどうしても明渡しを求めたいというときは、借家人と話し合う必要があります。

借家人が何らの対価を要求しない場合は問題ありません。しかし、借家人が立退料を要求する場合は、双方で決めた金額を立退料として支払い、明け渡してもらうという場合も出てきます。前述のように、立退料は、家主の正当事由を補強するものですから、ケースによって、その必要性の有無・金額などは異なってきます。

なお、明渡しについての話し合いがまとまらないときは、損傷した建物の修繕、あるいは、罹災都市法における借家人の権利が問題になると思われます。そこで、いずれにしても、双方の話し合いにより解決するのが望ましいことです。

## Q22

家屋が危険な状態になっていますが、家主からまだ家具を置いているからと家賃を請求されています。家賃を支払う必要がありますか。

A

- (1) 家賃は、建物を使用収益する対価ですから、使用収益の全部又は一部ができないときは、家賃支払義務の全部又は

一部が免除されると解されます。

そこで、賃借建物が地震で損壊して、倒壊のおそれがあるなど客観的に住居としての使用ができないときは、たとえ家具が置いたまま放置されていても、多くの場合は家賃全額の支払義務がないでしょう（星野英一・借地借家法219頁以下）。

- (2) また、修繕が可能であるが、家主が修繕をしないためにそのままでは使用収益が不可能であるときも、家賃を支払う義務はないと解されています（大審院大正10年9月26日判決・民録1627頁，星野英一・借地借家法124頁以下）。

ただ、危険の程度・使用状況などによっては、家賃の一部の支払義務があるという場合も考えられます。もちろん、客観的に危険と認める根拠がないのに借家人の主観的な判断で使用しない場合は、支払義務は免除されません。

そこで、後日の紛争を防ぐためには、借家人は、建物が危険で使用できない状態であることを証明できる資料を集め、家主に対して、建物が危険で使用できない状態で、そのため家賃を支払わないことを伝えておくといと思います。

- (3) 修復ができず滅失しているという場合は、契約自体が終了します。したがって、借家人には家財道具について通常は収去搬出義務があると解されます。しかし、建物の危険性の程度によっては建物への立入や搬出が不可能あるいはきわめて困難な場合もあり、この場合には、家財道具を直ちに収去搬出しなくても債務の不履行（履行遅滞）にはならないと解されます。

ただ、家主が危険な建物について取壊工事にかかる可能性がありますので、借家人は、家具の搬出又は放棄などについて、家主と早

急に話し合いをすることをお勧めします。

## Q23

借家の敷地および建物内のガス・水道の配管が地震により破損した場合には、賃料の支払義務がありますか。また、借家内の配管の破損ではなく、地域のガス・水道の供給が停止されている場合はどうでしょうか。

## A

- (1) 家主には、借家人が借家を使用収益することに必要な施設を提供する義務があります。借家の敷地及び建物内のガス・水道の配管の設備は、家主が提供すべき借家内の設備です。したがって、建物が滅失したわけでもなく、周辺の家のガス・水道は全く問題がないのに、一軒だけ配管が破損してしまった場合には、借家人が借家に居住するに足りる設備を提供しなかったとして、賃料の一部の支払を拒絶することができるでしょう(民法611条1項,旧借家法7条,借地借家法32条)。
- (2) 家屋内の配管には破損がなく、地域全体のガス・水道の供給が止まった場合は、借家人には原則として賃料支払義務があり、家主は賃料を全額請求できると解されます。ただ、家主には借家人の個別事情に応じて配慮した扱いをすることが望まれます。

## Q24

避難命令に従って借家を退去した場合でも、家賃を支払う必要がありますか。

## A

賃貸人、賃借人双方のいずれの責任でもない事由によって、目的物である建物の使用が不可能となった場合には、それが一時的なことであっても、借家人は賃料を支払う必要はなくなると解されます。

したがって、避難命令によって退去を余儀無くされ、借家の使用ができなくなった場合には、借家人は家賃を支払う必要はないと解されます。

## Q25

借家人は、家主に建物の修繕を要求できますか。

## A

- (1) 家主は借家人が賃借物件を使用するために必要な修繕をする義務があります(民法606条)。建物が損傷したときも、特約の有無や修繕の対象などで異なりますが、一般的には、借家人は家主に修繕を要求できます。地震などの不可抗力によって損傷したときも、裁判例・通説は、家主には、原則として修繕義務があると解しています。しかし、不可抗力で損傷した場合には、家主は家賃を減額する必要はあるとしても、修繕義務はないとする説もあります(新版注釈民法(15)209頁以下・268頁,新版借家の法律相談165・171頁以下,星野英一・借地借家法616頁以下)。



(2) 判例学説の一般的な傾向としては、建物の賃貸借の場合、土台、屋根、柱、壁などの主要な構造部分の破損などについては、家主に修繕義務があると判断することが多いといえます。

ただ、建物の損傷の程度がひどく、使用収益が不可能あるいはほとんど不可能という場合には、家主に修繕義務はないと解されています。修繕が不可能であるというのは、物理的・技術的に不可能というだけではなく、経済的観点・取引上の観点からみて不可能な場合も含まれると解されています。たとえば、主要な構造部分の損傷が激しく、建物が老朽化していて耐用年数が尽きかけているときは、家主に修繕義務を負わせ賃貸借を継続することは酷であるとの理由から、多くは大修繕の必要はないと解されます（最高裁昭和35年4月26日判決・民集14巻6号1091頁）。

また、賃料が安いときは、多額の費用のかかる修繕をする義務はないとされる場合もあります。

(3) 修繕義務の存否及び程度は、最終的には、欠陥の程度、それによって賃借人が被る不便、賃料の額、賃貸物の資産的価値などを衡量して決まるとされます（東京高裁昭和56年2月12日判決・判時1003号98頁）。

このように、借家人が家主に修繕の要求ができるかは、ケースによって結論が異なります。そこで、修繕が可能か、どちらが修繕するか、どの程度の修繕をするか、費用の負担はどうするかなどについて、家主と借家人の双方でよく話し合うことが望まれます。

なお、建物が全壊・全焼したときは、家主に対して建替えを要求することはできません。

## Q26

家主は、修繕の際に借家人に一時明渡しを求められますか。

A

家主が修繕をするとき、借家人は、これを拒むことはできません（民法606条2項）。借家人は修繕のために一時明渡しを求められたら、その求めに応じる必要があります（横浜地裁昭和33年11月27日判決・下民集9巻11号2332頁、新版注釈民法(15)231頁）。しかし、家主も借家人の利益を害しないように、できるだけ配慮を払うべきは当然です。

## Q27

家主は地震で損壊した建物の大修繕をしたときに、家賃の増額を請求できますか。

A

賃貸借では賃貸人には修繕義務がありますから、修繕費がかかったというだけでは、原則として賃料増額の理由にはなりません。

問題は、天災など不可抗力で修繕が必要になったときですが、このときも増額は認められない、あるいは、家賃増額の斟酌事由にはならないとする考えかた、不可抗力の場合は修繕費をある程度賃料に転嫁できるかという考えかた（新版注釈民法(15)800頁）とがあります。

難しい問題ですが、実際には、建物が滅失したかどうかの認定の問題、修繕義務の有無・程度の問題、解約の正当事由の有無の問題、賃



料の高低などともからんでくると思われま。家主と借家人の双方でよく話し合っ解決していただきたいと思いま。

Q28

借家人は、家主が建物の修繕をしないときは、家賃の減額を請求することができますか。

A

賃料の支払義務は使用収益に応じて発生するので、家主に修繕義務があると認められるのに家主が修繕をせず、かつ、借家人自らも修繕をしていない場合には、借家人の使用収益が妨げられたことになり、借家人は使用収益が妨げられた割合に応じて、家賃は当然消滅し、又は減額されると解されます（新版注釈民法(15)227・256頁、星野英一・借地借家法223頁）。

Q29

家主が修繕をしてくれません。家主の承諾がないのに、借家人が修繕することができますか。

A

(1) 家屋に手を加えることは、本来所有者である家主の承諾が必要ですが、下記の場合には借家人が修繕をすることができます。

第一は、契約書で借家人に修繕義務ありとされている範囲について借家人が修繕をすることができます。

第二に、借家人は、その賃貸借の目的に従った使用収益を行うことができますので、その使用収益に必要な限度で、家屋の原状を維

持し、又は原状を回復するのに必要な範囲では、家屋の修理をすることができます。老朽化した柱・梁の鉄柱などによる補強、あるいは屋根の葺替え、土台の入替えもできるとされた裁判例があります（東京高裁昭和56年9月22日判決・判時1021号106頁など。新版注釈民法(15)224頁、新版借家の法律相談403頁）。

(2) もっとも、借家人自らができるのは修繕であって、建物の改造ではありません。家屋の改造又は増改築は、基本的には家主の了解が必要で、場合によっては、家主との信頼関係を破壊するものとして契約を解除されることがありますから、注意して下さい。

そこで、事前に家主と話し合いを行い、修繕の必要な箇所と程度を詳しく家主に通知し、自らが行う工事の内容・費用の見積額などの通知をしておくのがいいでしょう。

Q30

借家人がすべて修繕するという特約がありますが、地震による大修繕でも、借家人が行う必要がありますか。

A

借家人が修繕するという特約がある場合、この特約は、単に家主の修繕義務を免除する意味の特約と解すべきか、それとも積極的に借家人に修繕義務を課するという意味を含むものかが問題になります。多くは、単に家主の義務の限界を定めたものと解すべきでしょう。

借家人が修繕するという特約又は家主の承諾を得た修繕でない費用償還を請求できないとする特約は、一応は有効と解されています(大

審院昭和18年7月6日判決・新聞4862号8頁，最高裁昭和29年6月25日判決・民集8巻1224頁)。したがって，借家人が修繕をしても家主に費用の償還を請求することはできないと解される可能性があります。

ただ，実際にはこれらの特約の有無及び有効性の判断については慎重に行われています。このような特約は，当事者の予想しうる程度の破損に関するものであって，誰も予想しなかった地震による損壊による大修繕まで含む趣旨ではなく，借家人の負担には属しないとした判例もあります(大審院大正10年9月26日判決・民抄録1627頁，同昭和15年3月6日判決・新聞4551号12頁)。

傾向としては，下級審の判例及び学説の多くは，屋根の葺替えや柱の根継ぎなどの大修繕は，特約があっても借家人が負担すべきものではないと解しています。そこで，特約の文面のとおりに，地震による大修繕を借家人が行う義務があると解されるケースは少ないのではないかと思います(新版注釈民法(15)223頁，星野英一・借地借家法617頁，新版借家の法律相談398頁)。

### Q31

借家人が修繕した場合，家主に修繕費用を請求できますか。また，家賃と修繕費用を相殺することができますか。

**A** (1) 借家人が建物の使用収益に必要な修繕を行ったときは，家主に修繕義務があると解される場合には，特約などのない限り，原則として直ちに家主に費用の償還を請求することができます(民法608条1項)。ただし，修繕する前に家主に通知する必要が

あります(民法615条)。

なお，修繕については，家主の義務の範囲，修繕の程度などが問題になりますので，どのような場合でも全額を家主に請求できるわけではないことに注意する必要があります(Q25を参照)。

また，修繕はすべて借家人が行うとの特約がある場合は，その効力の問題があります(Q30を参照)。

(2) また，借家人は家主に請求できると解される修繕費用については，賃料と相殺することができるかと解されています。しかし，相殺をしてその後の家賃を支払わないと，家主から賃料を払わないことが契約違反に当たるとして契約解除を主張されるなどのトラブルになるおそれがありますので，相殺で処理することは慎重にした方がよいと思われます。