



実務本位

震災対応の地盤・建物相談Q & A

平成24年 1 月

社団法人 東京都宅地建物取引業協会

目 次

建物賃貸借に関するトラブル編

1. 賃料に関するもの

Q 1	地震による建物被害トラブルと適用法律	9
Q 2	地震被害と賃料の支払拒否	10
Q 3	地震被害と賃料減額請求	11
Q 4	ライフラインの被害と賃料免除要求	12
Q 5	建物の倒壊と賃料支払義務	13
Q 6	修繕特約による修復費用の請求	14
Q 7	建物の倒壊と敷引特約	15
Q 8	家具の転倒による被害	16
Q 9	連帯保証人の滞納賃料支払義務	17
Q 10	勤務先の解雇と賃料の敷金との相殺要求	18
Q 11	応急危険度判定と貸主の対応、賃料減額要求	19
Q 12	地震による賃貸物件の損害と家賃の減額	20

2. 損害賠償に関するもの

Q 13	液状化による家財の被害	22
Q 14	電気温水器の転倒による漏水事故	23
Q 15	借家の倒壊と仮住まい費用の請求	24
Q 16	修繕期間中の仮住まい費用の請求	25
Q 17	駐車場の液状化と車等の被害	26
Q 18	店舗借主からの休業補償の請求	27
Q 19	危険な建物を理由とする引越費用の請求	28
Q 20	建物の倒壊と借主の死亡	29
Q 21	建物被害とペットの死亡	30
Q 22	建物損壊による違反同居者の死亡	31
Q 23	修復工事未了期間中の事故と貸主の責任	32
Q 24	鍵の修理未了期間中の盗難事件と貸主の責任	33
Q 25	建物の外壁剥離による事故と建物所有者（貸主）の責任	34
Q 26	修復工事未了期間中の事故と建物所有者の責任	35
Q 27	地震の影響による賃料支払遅延（管理業者）と遅延損害金	36

Q28	地震が原因の水漏れ事故と責任	37
Q29	地震が原因の火災と借主の責任	38
3. 契約の解除に関するもの		
Q30	耐震補強工事と契約の解除	40
Q31	地盤改良工事と契約の解除	41
Q32	サブリース契約の解除	42
4. 仲介業者の説明責任		
Q33	埋立地であることの説明義務	44
Q34	人的被害と説明責任	45
5. その他借地等		
Q35	貸主の耐震診断・耐震補強の義務	47
Q36	サブリースの場合の修繕義務	48
Q37	借地上の建物滅失と再築	49
Q38	借地の液状化と復旧費用の負担	50
Q39	借地人からの地盤改良費用の要求	51
Q40	修復工事のための部屋への立入調査	52
Q41	オートロックの解除要求と建物管理	53
Q42	更新契約直後の建物の倒壊と更新料	54
Q43	地震による建物倒壊と建設協力金の返還義務	55
Q44	地震による建物被害と不動産管理会社の責任	56

売買編

1. 液状化に関するもの

Q1	液状化による建物の不同沈下	58
Q2	液状化による建物の倒壊と違反建築物	59
Q3	液状化による建物の傾きと地盤改良の説明	60
Q4	埋立地であったことの調査・説明	61
Q5	危険区域であることの説明	62
Q6	業者間取引における地震被害	63
Q7	分譲した建物だけが大きな被害	64
Q8	引渡の遅延と仮住まい費用等の請求	65

Q 9	地盤保証制度の液状化被害の適用	66
Q 10	液状化による被害と住宅品質確保法	67
Q 11	液状化による被害と住宅瑕疵担保履行法	68
Q 12	隣地所有者の水道管の修復義務	69
Q 13	新耐震建物の安全性の説明	70
Q 14	交換した土地の液状化被害	71
Q 15	液状化被害と決済拒否	72
Q 16	震度 6 の液状化被害	73

2. 液状化以外に関するもの

Q 17	耐震補強工事実施済みアパートの地震による損害と仲介責任	75
Q 18	地震による過去の被害と説明義務	76
Q 19	活断層の存在の調査・説明義務	77
Q 20	土地の性状についての調査義務	78
Q 21	建物の安全性証明の要求	79
Q 22	決済前の耐震診断の要求	80
Q 23	引渡遅延と契約解除	81
Q 24	隣地建物に対する損傷と賠償義務	82
Q 25	免震構造を強調した分譲マンションの損害	83
Q 26	地震による外壁のひび割れと仲介業者の責任	84
Q 27	地震による建物被害と売主等の責任	85
Q 28	引渡し前の地震による損害 ①—壁のひび割れ—	86
Q 29	引渡し前の地震による損害 ②—給湯器の破損—	87
Q 30	引渡し 5 日後に発生した地震による損害	88
Q 31	危険負担特約のない契約と重要事項説明義務	89
Q 32	危険負担特約と重要事項説明書への未記載	90
Q 33	「瑕疵担保免責特約」と「危険負担特約」	91
Q 34	地震による建物の破損と第三者のケガ	92
Q 35	地震による損害と住宅瑕疵担保履行法	93
Q 36	耐震診断の内容についての説明義務違反	94
Q 37	耐震偽装事件と重要事項説明義務	95
Q 38	既存不適格物件の説明義務違反と地震被害の賠償責任	96
Q 39	地震による過去の共用部分の被害と説明義務	97
Q 40	火災による死亡事故と説明義務	98
Q 41	火災による病院での死亡と説明義務	99
Q 42	家具の転倒による死亡事故と説明義務	100

建物賃貸借に関するトラブル編

1. 賃料に関するもの

Q2

地震被害と賃料の支払拒否

事例

管理している賃貸アパートが、地震により被害を受け、数センチ傾いてしまいました。現在、修復工事計画を立て近日中に工事に着手する予定です。部屋に入らせてもらうなどの入居者の協力も必要であり、迷惑をかけますが部屋は使用することはできます。入居者の一部から「生活に支障が出ているので、修理が完全に終わるまでの家賃は払わない」といい、家賃の支払を拒否されています。賃料は請求できないのでしょうか。

Answer

部屋の使用が可能である以上、借主には賃料支払義務があります。

賃貸借契約を締結すると、貸主は賃貸建物（部屋）を使用収益させる義務を負い、借主はその対価として賃料を支払う義務を負います（民法601条）。そして、通常に使用収益できない状態、つまり、建物に雨漏りが生じたり設備が故障した場合、貸主には修繕義務があります（同法606条1項）。貸主が修繕義務に基づいて、修繕を行うために部屋に立ち入る必要があるときに、借主はこれを拒むことはできません（同法同条2項）。

事例の借主は「生活に支障が出ている」ことを理由に、家賃の支払を拒否していますが、部屋の使用が可能である以上は、借主には使用の対価として賃料支払義務がありますので、賃借している以上、賃料は支払わなければなりません。賃借物の一部が使用できない状態にあれば、使用できない割合に応じた賃料の減額を請求することはできます。賃料支払を拒否して、契約に基づく債務を履行しないことは、契約違反（債務不履行）になります。

したがって、貸主は、当然に賃料の請求ができますが、借主の生活に不便が生じているのは事実でしょうから、支障の程度に応じて賃料の減額を検討してみましょう。

Q3

地震被害と賃料減額請求

事例

地震により賃貸中のアパートの外壁の一部が剥離し、玄関ドアをはじめ建具や内装その他に被害を受けました。補修工事に着手していますが、借主から「一部屋は使用できない状態にあり、お風呂も使用できない。家賃を減額してほしい」と要求されている。地震の被害は、不可抗力によるものだから貸主に責任があるわけではありません。賃料の減額に応じなければならない義務があるのでしょうか。

Answer

地震による被害でも貸主に修繕義務があります。
通常の使用ができるように建物を修復して提供する義務があります。

地震によるアパートの被害は、貸主、借主どちらの責任でもありませんが、借主の責任ではないことでアパートが被害を受け修理の必要が生じた場合、貸主は修繕義務（民法606条）に基づいて、貸主の負担で必要な修理をしなければなりません。貸主が修繕義務を果たさず修理しない場合、借主は、使用収益できない割合に応じて賃料の減額を請求することができます。

「地震による不可抗力の被害」だからといって、貸主の修繕義務が免除されることはありません。アパートの所有者である貸主も地震による大きな損害を受けた被害者であり、お気の毒ですが、貸主には賃貸物件を、借主が通常の使用ができるように修復して提供する義務があります（同法601条）ので、借主が使用できない割合に応じて賃料の減額に応じ、無用のトラブルは回避するようにしましょう。



[illegible]

1. 液状化に関するもの

Q5

危険区域であることの説明

事例

3年前に仲介した土地が地震により液状化の被害を受けました。当該土地は「急傾斜地崩壊危険地域」「地すべり危険箇所」「土砂流危険渓流」等の危険区域内にあります。重要事項説明にはその旨を記載しましたが、説明に当たっては、当該事項を読み上げただけで危険区域の内容についての詳しい説明まではしませんでした。買主から特段の質問もありませんでした。買主は「購入する土地が危険な土地であることについて、説明をしていない。そのような危険な土地であることの説明を受けていたら購入しなかった。どう責任を取ってくれるのか」といわれています。

Answer

説明義務違反はないといえますが、取引において特に重要な点は、ていねいに説明することが大事です。

当該取引対象土地は「地すべり危険箇所」等の危険区域内にある土地ですが、その指定された危険区域内に存していることと、今回の地震による液状化の被害との間に直接の因果関係は必ずしも明らかではありません。仮に因果関係が認められたとしても、それらの危険区域内に存する土地であることは説明していますので、説明に十分でない点ではありますが、説明義務に違反しているとはいえません。しかし、これだけの危険について指定された区域内の土地である場合、その危険の内容については買主に十分に理解・認識してもらう必要がありますので、重要事項説明は、読み上げるだけの通り一遍の説明ではなく、買主がその取引を行う判断をするに際して、特に重要な点については丁寧に時間をかけて説明するなど、メリハリをつけて行うことが大事です。



Q6

業者間取引における地震被害

事例

2年前に住宅用地を仲介しました。売主も買主も不動産業者の取引でした。その土地が地震により液状化して、買主業者が分譲した建売住宅が大きな被害を受けました。買主業者は建売住宅の購入者から修復を求められているようです。買主業者は「調査したところ当該土地は、明治時代に埋め立てられた土地であり、また、活断層の上にある土地であることが分かった。売主も仲介業者もそのことを何ら説明していない。説明義務違反がある」と主張して、売主と仲介業者である当社に損害賠償を求めています。

不動産業者間の取引の場合、仲介業者の責任はどうなるのでしょうか。

Answer

**宅建業者間取引の仲介であっても、
仲介責任の考え方に変わりはありません。**

宅建業法35条1項は「媒介に係る売買の各当事者（宅地建物取引業者の相手方等）に対して」重要事項説明をしなければならないと規定しています。買主が宅建業者であっても、買主に対する説明義務が変わることはありません。また、仲介業者の責任は、取引当事者の属性により軽重があるわけではありませんので、買主・売主が宅建業者であってもそれ以外の者であっても、負うべき仲介責任に変わりはありません。

しかし、宅建業者が買主の場合、買主は仲介業者と同じく不動産取引のプロですので、物件の調査、取引の判断等について、仲介業者と同等の能力があります。紛争の内容により異なりますが、買主が消費者の場合と同様に考えることはできません。買主が宅建業者の場合、重要事項説明等に不備があり買主に損害が生じたとしても、裁判所は買主業者の過失も認定して、損害額を過失相殺により減額することが多くあります。

本件の場合、買主業者は、自らの調査により当該土地が埋立地であり、活断層が存在することを知り、説明責任を求めています。しかし、仲介業者は、買主から土地の履歴等について特段の調査・説明を求められていない限り、そこまでの調査義務がないことはQ4等で述べた通りです。仲介業者に悪意がない限り仲介責任はありません。

以下の売主の瑕疵担保責任は別の問題です（解説は省略します）。

- ①本事例の売主業者の買主業者に対する責任の有無
- ②買主業者の建売住宅購入者への売主業者としての責任の有無