

群馬司法書士新聞

発行所 群馬司法書士会
 発行人 岡住貞宏 編集人 島田貞夫 2011年8月10日発行・No.4

震災対策特別号

紙上相談会・その3
 仮設住宅訪問ルポ
 南相馬市広報

紙上相談会・その3

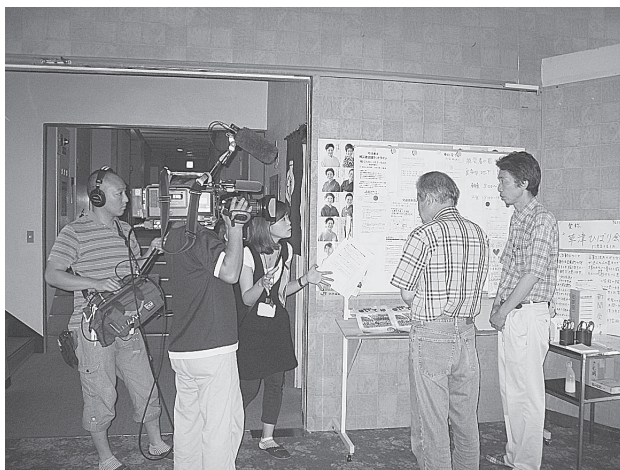
今回は借地借家関係の問題を特集しました

群馬司法書士会の行う電話相談や巡回相談会などにおいて、多くの方から質問される内容を取り上げて掲載する『紙上相談会』。今回は、借地借家関係の問題について特集しました。相談会には、借地借家関係を巡っての深刻なトラブルについて、ご相談される方が後を絶ちません。同じような悩みをお持ちの方は、是非ご一読下さい。もし、内容等について不明なことがあれば裏面に掲載されているホットラインにお電話ください。司法書士が丁寧にお答えいたします。

借家関係

相談者 A 私は建物の1階にテナントを借りて接骨院をやっていました。今回の津波で一時水没し、水がひいても床が大きく波打っている状態でとても使えません。新たに大阪で不動産を購入して転居しようとしたら、大家さんから原状回復して出て行くように言われました。私にその責任はあるのでしょうか。

回答者 賃貸借終了時には、一般に賃借人は家主から原状回復を求められますが、今回のような予想外の震災での損壊について、賃借人が原状回復の義務を負うことはないと思われます。また、お話しをうかがう限り、建物は使用不可能と考えられますので、その場合には履行不能により賃貸借契約は終了します。



草津町相談会におけるNHK取材班

相談者 B 私は二階建ての借家を賃借していますが、今回の津波で一階部分が殆ど水没し、使用することができなくなりました。ところが、契約書には、「修繕費用は借家人の負担とする」という特約が記載されています。この建物の修繕費用は私が負わなくてはならないのでしょうか？

回答者 借家の修繕義務は、原則として大家である建物所有者が負担します。契約書に修繕費を借家人の負担とする特約があった場合、その特約はまったくの無効とはいえませんが、「借家人が負担する修繕の範囲は、通常生ずべき破損の修繕の範囲に限られるべき」とする立場が通説です。今回のような予想外の大規模な地震による損壊については、特約があったとしても借家人は修繕義務を負わないと考えてよいと思います。

相談者B それでは、私でなく大家さんに修繕義務があったとした場合、その修繕期間の家賃の支払いはどうなりますか。仮住まいに引越しする場合の引越し費用や、仮住まいの家賃は請求できるのでしょうか？

回答者 修理のために明渡している間は借家を使用収益できないので、家賃を支払う必要はありません。しかし、修理のために仮住まいに引越したとしても、引越費用や仮住まいの家賃等は家主に請求することはできません。これは必要な修繕が家主の権利でもあるためです。修繕の間、依然として住み続けられる場合は、借家人は、修繕が完了するまで、家賃の減額請求をすることもできるでしょう。

相談者B 家賃の減額の請求をするにはどうしたらいいのですか？

回答者 勝手に自分の判断で賃料を下げ支払うことは、契約違反の責任を課せられて賃貸借契約を解除される可能性がありますから、事前に家主と協議するようにしてください。協議が整わない場合は、裁判所に申立てることができます。

相談者C 私の借りているアパートは津波で流されました。今後も家賃を払い続ける必要があるのでしょうか？

回答者 建物が滅失して、現に住めないのであれば、原則として賃貸借契約は履行不能により終了します。家賃を払い続ける必要はありません。また、借家が壊れ、滅失はしていないものの住める状態でない場合も、家主には住めるように修繕する義務があり、それがなされない間は、借家人は使用収益できませんので、家賃の支払義務は発生しません。

相談者D 私の所有する貸家は今回の地震で被災し、建物が大分傷んでしまいました。借家人は引き続き居住していますが、今回、借家人から家賃を下げるよう申し入れがありました。家賃を下げる必要はありますか？

回答者 家主は、建物が滅失していない限り、建物を修繕して、借家人に借家を使用させる義務があります（民法第606条）。地震というどちら側の責にも帰すことのできない不可抗力によって家が壊れても、建物が滅失しておらず修繕が可能であれば、家主は義務を免れることはできません。

借家人が、その家で生活しているのであれば、家賃の支払義務はありますが、この場合には、借家人は、建物が修繕されるまで、滅失した部分の割合に応じて家賃の減額を請求することができますので、減額請求には対応する必要があるといえます。

相談者D しかし、私の建物を完全に修繕するには多額の費用がかかってしまいます。建物も相当古くなっているので、いっそ解体したいのですが借家契約の解約を申し入れることはできますか？

回答者 借家契約が終了せず継続している場合、借家人は借地借家法により保護されていますので、仮に賃貸借期間が満了しても家主に正当事由がない限り、家主は借家人に明渡を

強制することはできません（借地借家法第28条）。

建物が滅失した場合を除き、使用に支障がでているならば、家主は修繕する義務があり、また保存行為をする権利があります。（民法第606条）。

地震で建物の修繕に多額の費用を要するということが、借地借家法第28条での正当事由にあたるかどうかは、裁判所の判断によりますが、多額の費用をかけ大規模な修繕をしなければ倒壊の危険が認められる（滅失に準ずる場合が多いと思われます。）とすれば正当事由となる可能性があります。

相談者 E 地震で借家が全壊し、大家と話し合って引っ越すことにしました。しかし、敷金の返還を求めたところ、大家は、契約書に「地震等の不可抗力により居住不能となったときは敷金は返還しない」という特約があることを理由として応じてくれません。敷金は戻ってこないのでしょうか。

回答者 不可抗力による居住不能の場合に敷金を返還しないという特約は無効と考えられ、敷金の返還を求めることができると思われます。

借地関係

相談者 F 私は、地主から土地を借りて、そこに住宅を建てて住んでいました。しかし、今回の震災で建物が倒壊し、撤去されました。地主は、この土地を売ろうとしているようです。私はこの土地に再び建物を建てて生活したいと思っていますのですが、私の借りている権利はなくなってしまったのでしょうか。

回答者 土地を借りて、自分の建物を建てている権利は、借地借家法の適用がある借地権ということになりますが、これは借家の場合とは違って賃貸借の目的物（土地）がなくなるわけではないので、契約上の借地期間内であれば、当然借地権は消滅しません。従って、あなたの借りている権利が、無くなったわけではありません。もし、仮に、「建物が倒壊した場合には、借地権が消滅する」旨の特約が契約書に書かれていても、借地法11条、借地借家法9条に基づき無効とされます（最判昭33・1・23）。

しかし、更地のままにしておくと、地主からこの土地を買った人が、当該土地について所有権移転登記を完了すると、買受人に借地権を対抗できなくなってしまいます。

相談者 F それでは、すぐに家を建て替えられない場合にはどうすればよいのでしょうか。

回答者 その場合には、当該土地に借地権が設定されていることを明らかにしなければなりません。具体的には、借地人であるあなたが、その建物を特定するために必要な事項、その滅失があった日及び建物を新たに築造する旨を、土地の上の見やすい場所に掲示することが必要です（借地借家法10条2項）。

この掲示による対抗力は建物の滅失から2年間認められますが、その間に建物を新たに建て、かつその建物の登記をしなければなりません。

また、この掲示は継続的に行われていることが必要で、掲示が滅失すると原則として対抗力が失われるので、定期的にチェックして、滅失した場合には直ちに再掲示するなどの注意が必要です。

なお、現在のところ適用されていないものの、今後罹災都市借地借家臨時処理法が適用になれば、このような掲示をしなくとも政令施行の日から5年間は対抗力が認められます（罹災都市法10条）詳しくはコラムをご覧ください。

相談者 G 地震により借りている土地に地割れができてしまい、使用に障害が出ています。

復旧工事は借地人であるわたしの負担でなければならぬのでしょうか。

回答者 復旧工事は賃貸人である地主の負担（又は自治体が負担する場合があります。）であり、借地人であるあなたは費用を負担する必要はありません。また、復旧が不可能で、契約で定められた使用の目的を達成できないときは、借地契約は履行不能により終了します。

相談者 H 私は、地主から借りている借地上の私の建物が地震で倒壊し、住めない状態になったので、市外に引っ越すことにしました。借地契約では、借りている土地を地主に返す場合に更地にして返すという契約でしたので、当然更地にするべきなのでしょうが、費用の負担が大きく、現状では負担できません。

回答者 この場合、賃借人は契約上更地にする義務を負うと思われれます。しかし、津波や地震で、多数の家屋が全壊又は大規模半壊した市町村では、倒壊した家屋の解体費用とガレキの撤去費用を、全額公費で負担する市町村があるようです。そうしないと、いつまでも町の復興ができないことが理由のようです。

地主さんと、建物の収去方法や時期等の話し合いをしたり、また自治体に確認してみたいかがでしょうか。

・ ・ 相談員から一言 ・ ・

罹災都市借地借家臨時処理法の適用について

被災者がそれまで住んでいた場所にできるだけ住み続けられるよう保護するため、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。）という法律があります。

罹災都市法は、戦時下の戦時罹災土地物件令を廃して戦後に制定され、風水害や大規模火災にも適用され、阪神淡路大震災や、新潟中越震災等大規模震災が発生した際にも同法が適用されました。今回の大震災でも、政令により同法が適用される可能性があります。

しかし、罹災都市法は、仮設住宅などの公的支援もない戦災直後において、土地価格や借地権価格も低いという状況のなかで、バラックを建てて住居を確保しようとした罹災借家人に敷地利用権を与えるためにできた制度でした。が、土地価格も借地権価格も高騰し、居住確保に一定の公的支援も期待できる現代にあって、旧態依然の保護規定をそのまま適用するのは、かえって被災地に混乱を招くのではないかと、その適用に反対する動きもあります。

そのためこの法律が、そのまま適用されるか、あるいは改正されて適用となるのか、適用が見送られるのか等、現時点では、不透明な状況です。今後の、動向に注意が必要です。

もしも、現行の罹災都市法がそのまま適用になった場合、主に以下のような点が通常の借地借家関係と異なってきます。

罹災都市法には借地人及び借家人の保護規定

《借地権者の保護》として

① 対抗要件の特則

政令施行の日から5年間は、登記や立て札等による借地権の公示（明認方法）がない場合でも、対抗力が認められます。（10条）

② 存続期間の延長

借地権の残存期間が、政令の施行された日から起算して10年以内の場合でも、10年間に延長されます（11条）。

《借家人の保護》として

① 罹災借家人の敷地の優先賃借権

滅失した建物の借家人は、土地の所有者に対して、当該政令施行の日から2年以内に申し出ることによって、相当な条件で借地権を優先的に取得することができます（第2条第1項）。

② 罹災借家人の借地権の優先譲受権

滅失した建物の借家人は、その建物が建っていた土地が借地である場合には、当該政令施行の日から2年以内にその借地人に申し出ることによって、その借地権の条件にて優先的に譲り受けることができます（第3条）。

③ 罹災借家人の建物優先賃借権があります

滅失した建物の借家人は、その建物が建っていた土地に新たに築造された建物について、借家の申出をすることによって、相当な借家条件でその建物を優先的に賃借することができます（第14条）。

以上のような保護規定がありますので、罹災都市法が適用になった場合、当「紙上相談会」でお示しした相談・回答の内容が変わってくる場合も考えられます。ご不明の場合は電話相談などでご確認下さい。（宮澤仁・須藤有介）



郡山に残る司法書士の苦悩 「被災者」であり「相談員」でもある彼のつぶやき

7月14日（木）、相馬市役所で行われている東日本大震災無料法律相談会に参加してきました。そこで私が一緒になった相談員は、福島県の郡山市で開業している一人の司法書士でした。最初に目についたのは、彼が首から下げている携帯電話のような機器です。その機器をじっと見ていると、彼はこう話しました。

「ガイガーカウンターです。郡山市はホットスポットなので」

聞けば彼は郡山市で事務所を開いており、福島第一原発からは70km弱の所に位置します。放射性物質は花粉のようなもので、風に流れてただちに地表に落ちます。放射線を発する元素を「ホットアトム」いい、「ホットアトムが多い場所」という意味から、放射線量の強い場所を「ホットスポット」と呼ぶようになったそうです。彼がいうには、原発からの放射性物質が風に流れ、震災後の3月15日に郡山市で雨が降り、空気中の放射性物質が雨に混じって地面に定着したとのこと。なので、郡山では放射線量が高い日が続いており、生活の中でガイガーカウンターがかかせないそうです。

「うちは震災離婚にならずにすみました」

彼には小さい子供がいますが、震災後は妻の実家に疎開させているという。震災直後の3月12日からだそうです。政府から発表される避難区域は、最初は3kmから始まり10km、20kmと次第に拡大されていきました。拡大する避難区域に、彼は「郡山もそのうちに避難区域になるのではないか。郡山が含まれたら大混乱になる」と判断し、妻と話し合い、疎開することを決めたそうです。混乱時での移動を避けるため、その日のうちに行動に移したそうです。結果的に郡山市は避難区域に含まれませんでした。前述のとおり、郡山市がホットスポットになっているので、今でも妻と子供と離れて福島に残っています。

震災後、夫婦間での意見の相違から離婚になる家庭が多く、仙台市の離婚相談所では、離婚相談が震災前の3倍になったといいます。確かに、この日の相談会でも離婚の相談が一件ありました。震災をきっかけに夫婦の価値観の違いがでてくるのが主な理由として挙げられています。

「郡山に残りますよ。やれることがある限りは」

今回の災害で、もし私が被災していたら？と考える時がありました。司法書士法の第1条では、目的として、司法書士は「国民の権利の保護に寄与」することを、確かに定めています。何ができるのか……。

彼は今後も郡山市に残って、活動を続けると言います。先日も、仮設住宅の相談会に参加したとのこと。確かに福島県の産業は震災と原発で大打撃を受け、自分も今後司法書士として仕事をしていくことができるのか不安になることがあるそうです。しかし、同じ不安を抱える依頼者が現実に事務所に相談にきているので、今は余計なことは考えず、目の前の事に従事するそうです。

相談会場に掲示されている新聞に、大熊町で開業していた、その町で唯一の司法書士が奮闘している記事がありました。多くの避難者が自分と同じ不安を抱えていると感じ、4月初め、避難所を巡る無料の相談業務を始めたとのこと。事務所が原発から4キロに位置するため、町に一時立ち入りの許可を得て、防護服を着て2トントラックいっぱいの事務所資料を運んだそうです。「何ができるのか」と自問しながら奔走する日々が続いているそうです。

私には何ができるのか、彼らの活動をみていると、頭で悩む前に体で行動することが大事であることを感じました。

(金子 博)



相馬市役所担当職員に群馬司法書士新聞を手渡す金子博会員

編集人、仮設住宅を訪ね、 今後の支援体制を考える

群馬県の避難所は8月いっぱいまで閉鎖する。こんな事が報道されたのが7月中旬であった。県内に避難されている方々を対象に、電話相談、巡回相談、新聞発行をしてきた群馬会の支援方法を根本的に見直す必要を感じた。また、群馬から帰られる方々の大半は地元近くの仮設住宅に入居すると思われる。とにかく実情を知るために現地の仮設住宅を訪ねることにした。

金子博会員と一緒に相談会に臨んだ編集人は現地に1泊し翌日は仮設住宅を訪問することにした。相談会場に向かう途中、「新地町作田応急仮設住宅」と書かれていた案内板が目に入った。新地町は宮城県と県境を接している福島県の町である。仮設住宅巡りは新地町から始めることにした。

国道6号線から100m程山側に入った所に仮設住宅は建っていた。集会場も含め11棟。46世帯が入居しているという。木陰で休んでいた女性に声をかける。身分を明かし、持参した「群馬司法書士新聞」を見せ訪問理由を話す。「わかった」と快く応じてくれた女性は皆が集まっているところに案内してくれた。ベンチに座って涼んでいた方々は、最初は私をいぶかしげに見ていたが世間話をしているうちに私を受け入れ始めた。「みなさんに見ていただきたいものがありますが持ってきていいですか」と言い、車から「群馬司法書士新聞」の1号から3号を持ってきて皆さんに配った。

新聞の内容を説明すると皆、興味深く聞いてくれている。1人の男性は「避難所にいるときはそれなりに情報が入ってきたが、仮設に移ったとたん、全く途絶えてしまった。今はテレビだけが頼りだ」新聞を見て「こんなに地元情報が載っているものならば是非ほしい」と言う。これだと思った。「もし差しつかえなければ来号からお送りします」と言うとは是非のことだった。自治会が組織されているので、このときは留守だった自治会長宛に来月から新聞を送ることを約束する。また、今日持参してきた新聞（1号から3号まで150部）を集会所に運び込む。

今回、強調してきたことは群馬会の設置している「被災者支援ホットライン」のことである。新聞を保存しておいて「困ったこと、知りたいこと」があったら遠慮なく電話してくださいとお願いした。これで、新聞を通して、またホットラインを通して46世帯の被災者と群馬司法書士会は繋がったのである。群馬県から居を移してしまった方々を支援するならば、こちらから訪ねれば良いということだ。福島県を中心に仮設住宅マップを作り、各住宅を巡り群馬会とのつながりを作っていけばいい。気が遠くなるような事だが、地道に積み重ねることにより、まさに被災者に寄り添う支援活動が続けられることだろう。

ホットラインは被災者と我々を繋ぐパイプラインだ、1日1件でも0件でもいい、期待している人がいると思えばホットラインの継続は重要だ。また、求めている方がおられる限り新聞は発行し続けなければならない。

(島田貞夫)



新地町作田応急仮設住宅



住民の皆さんと新聞を話題に談笑する編集人

《お知らせ》

「群馬司法書士新聞」を 手にされている方々へ

福島民友ニュースでも取り上げていますが、南相馬市が「市民の帰還計画」を7月中旬に発表しました。また、同時に市民の方々が避難している各自治体に協力を呼びかけています。

この帰還計画を受け群馬県の避難所が8月いっぱい閉鎖されることが報道されました。帰還は自主的とされていますので全ての方々が避難所を後にするとは思われません。しかし、避難所を出て地元の仮設住宅、自宅、親戚、知人宅等々に移る方々が多くおられることが考えられます。

群馬司法書士会はそんな方々にも今までと同様に情報提供を続けて参りたいと思っています。「群馬司法書士新聞」を読みたい方は下記にご連絡下さい。連絡方法は電話、ハガキ等々何でも結構です。お名前、郵便番号、住所、電話番号、必要部数をお伝えください。また、ご連絡いただいた方は登録させていただき、新聞発行次第継続的に発送いたします。なお、郵送料、新聞代は無料です。また1部からでも発送いたします。

◎連絡先

〒371-0023

群馬県前橋市本町一丁目5番4号

群馬司法書士会

電話 027-224-7763