

※ 本書面の情報は令和元年11月15日時点のもので、その後の法改正等により制度等が変わっている可能性があります。

■ 特集1 借家が台風被害にあってしまったら

～賃貸借契約と災害 Q&A～



台風19号及びその後の豪雨で、多くの借家やアパートが被災しました。弁護士会にも、借家で生活していた方や家主さんからの相談が寄せられています。

そこで今回は、借家が台風などの災害により損壊してしまったときの修繕などをめぐる法律関係について解説します。

Q1 借家人「家主さんに修繕をお願いしたいのですが、請求できますか？」

A1 家の修繕は、原則として賃貸人（家主さん）の負担となります。

賃貸人は、借家人が建物を使用できるように修繕する義務を負うのが原則です。賃貸人がなかなか修繕をしてくれないときや、緊急の場合には、借家人が自分で修繕して、費用を賃貸人に請求することもできます。

ただし、賃貸借契約に修繕を借家人の負担とする特約がある場合には注意が必要です。このとき、借家人がどこまで修繕義務を負うかは裁判所でも意見が分かれるところですから、まずは弁護士に相談してください。

Q2 借家人「1階部分が損壊してしばらく使えないのですが、家賃を払う義務はあるのでしょうか？」

A2 使用収益できない部分の割合に応じて、減額を請求できます。

建物の一部が壊れて使用収益できないときは、修繕が終了するまでの減額を請求することができます。

もっとも、いくら減額するのが妥当かは判断が難しいところです。賃貸人とよく話し合って決めましょう。協議がまとまらないときは、弁護士会の示談あっせん手続きや裁判所の民事調停を利用することも考えられます（※下記のお知らせも御参照ください）。

Q3 家主「建物の損壊がひどく、まるごと建て直すしかないのですが…。それでも、修繕義務はあるのでしょうか？」

A3 修繕が不能な場合には、賃貸借契約が終了することがあります。

賃貸人には、原則として修繕義務があります（A1）。しかし、技術的に修繕ができない場合や、修繕に莫大な費用を要する場合には、借家人にこれ以上建物を使用収益させることができないとして、契約を終了することがあります。

もっとも、修繕できないほど損壊しているかについては、建築の専門家に調査してもらうなどして、借家人に十分な説明をするべきでしょう。

Q4 借家人「家主さんに、ただちに立ち退くよう求められています！」

A4 ただちに立退きに応じる必要はありません。

賃貸人が修繕をせずに賃貸借契約を解除できるのは、修繕が不可能であるとか、莫大な費用がかかるような場合です（A3）。建物が損壊したからといって、ただちに契約が終了する訳ではありません。

ほんとうに契約解除や立退きが必要かどうかは、建築専門家の調査などを踏まえて協議する必要があります。賃貸人から立退きを強く求められたときは、まず、**弁護士に相談してください！**

（※修繕工事のために必要な一時立退きには、応じる必要があります）

Q5 家主「修繕のために一時立退きを求めたところ、修繕期間中のホテル代を支払うよう求められています。支払う必要はありますか？」

A5 原則として宿泊費を支払う必要はありません。

修繕のために一時的な立退きが必要な場合には、借家人としてもこれに応じなければなりません（A4）。これまで家の管理などに問題がなく、建物が壊れたことについて賃貸人に責任がなければ、ホテル代等を支払う義務はありません。ただし、修繕期間中は借家人に住むことができないので、家賃の支払いを求めることはできません。

なお、修繕のための立退きを円滑に実現するために、双方の協議により、引っ越し代や宿泊費の一部を負担するようなことは考えられるでしょう。

■ 民事調停の申立手数料に関する特例措置

令和元年10月18日、「令和元年台風第19号による災害についての特定非常災害及びこれに対し適用すべき措置の指定に関する政令」が公布・施行されました。

これにより、下記の条件にあてはまる方が裁判所に民事調停の申立てをする場合、**申立手数料が免除される**こととなりました。

対象となる方：令和元年10月10日（特定非常災害発生日として定められた日）に、災害救助法の適用区域に住所、居所、営業所又は事務所を有していた方

対象となる事件：令和元年台風第19号による災害に起因する民事に関する紛争

対象となる期間：令和元年10月10日から令和4年9月30日までの間に、裁判所に民事調停の申立てをする場合

■ 特集2 ごぞんじですか？「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」

「台風19号で自宅が損壊してしまいました。住宅ローンはまだまだ残っています。これから自宅を修繕するとか、自宅を取り壊してアパートに引っ越すなどすれば、住宅ローンに加えて、修繕費用のローンやアパートの家賃も支払うことになり、とても生活が成り立ちません。自己破産するしかないのでしょうか…？」

自然災害（台風19号）の影響で、住宅ローンや事業ローンなどの弁済ができなくなった方、または近い将来弁済できなくなることが確実な方は、ガイドラインに基づく債務整理を行うことにより、債権者（金融機関など）との合意で**債務の全部または一部の減免を受ける**ことができる可能性があります。

（※これまでの支払い状況などにつき、一定の要件を満たす必要があります）

ガイドラインによる債務整理を利用するメリットとして、

- ・自己破産よりも多くの**生活再建資金を手元に残す**ことができる
- ・債務整理をしたことが**個人情報として登録されない**ので、新たな借入れに影響が及ばない
- ・原則として、保証人も支払を求められることがない
- ・登録支援専門家による支援を無料で受けられることが挙げられます。

まずは、最も借入れ元本額の多い金融機関に、ガイドラインを利用したいことを伝え、「**手続き着手への同意書**」を発行するように申し出てください。

■ こんなときは弁護士にすぐ御相談を！

- ・銀行がガイドラインをよく知らない、当銀行では扱っていない等と言われた
- ・被災者生活再建支援金などを元手にリスケジュール（返済条件の一部変更）をしたほうがよいと勧められた
- ・「貴方はガイドラインの要件を満たしていない」と言われた（ほんとうに要件を満たさないのか、具体的な事情を確認する必要があります）
- ・その他、同意書を発行しようとしていない

同意書を受け取ったら、**弁護士会事務局（024-534-2334）**までお問い合わせください。今後の手続きについて御案内します。