

今回は、災害時に起こりうる法律問題について、賃貸借関係と土地建物関係について、主な点だけご説明したいと思います。

#### 【賃貸借関係】

Q 借りている家が災害のため一部が損壊しました。借主が修繕しなければならないのでしょうか？

**A** 民法上、家主は「賃貸物の使用及び収益に必要な修繕」をする義務を負います。ですから、原則として家主が修繕費を負担することになります。但し、賃貸借契約内容によって民法と異なる定めがされている場合があります。

Q 災害の影響で、畳・建具が損壊しました。修繕は借主負担でしょうか？

**A** これも「賃貸物の使用及び収益に必要な修繕」ですので、賃貸借契約で異なる定めがなされていない限り、原則として家主負担です。

Q 家主が建物を修繕してくれません。どうすればよいのでしょうか？

**A** 借主が業者に修繕させて、その費用を家主に請求したり、家賃と相殺することは可能です。

## コラム Q & A

### 災害と法律

Q 建物が全壊した場合、家の賃貸借契約はどうなりますか。土地の賃貸借契約はどうでしょうか？

**A** 家の賃貸借は終了します。土地の賃貸借は終了しません。

Q 建物の一部が損壊した状態だが、賃料は全額支払わなければならないのでしょうか？

**A** 損壊の程度に応じて賃料の減額請求が可能です。

#### 【土地建物関係】

Q 災害被害で、自分の土地の擁壁や土砂が隣地に崩れ落ちました。自分で撤去する義務があるのでしょうか？

**A** 自ら撤去する義務があります。

Q 隣地の土砂が、今にも崩れ落ちてきそうです。どうすればよいのでしょうか？

**A** 法的手段もありますが、訴訟等で対処する時間的余裕がない場合には、早急に土木事務所に連絡してください。