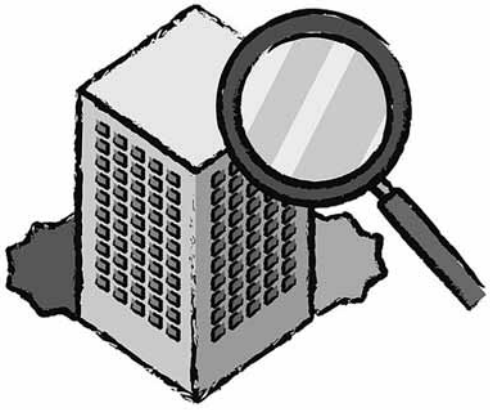
耐震問題についての留意点
──法的知識を中心に

弁護士　柴田龍太郎

今年3月11日(金)に発生した東北地方太平洋沖地震と、その後の余震によって引き起こされた東日本大震災によって、「耐震」に関する法的問題がクローズアップされています。そこで今回は、宅建業者が留意すべき「耐震」に関する法的知識を中心にまとめておきたいと思います。



I 耐震に関する重要事項説明について

(1)「耐震診断の有無」は重要事項説明に追加されている

平成17年10月28日に改正耐震改修促進法が可決・成立し、これを受けて、宅地建物取引業法施行規則第16条の4の2および「宅地建物取引業法の解釈・運用の考え方」も改正され、「耐震診断の有無」が重要事項説明に追加されました。

(2)具体的な調査・説明方法

宅地建物取引での耐震についての具体的な調査方法は、まず、宅建業者は昭和56年5月31日以前に建築確認を受けた建物であるかをどうかを調査します。この調査にあたっては、建築確認通知書(確認済証)または検査済証に記載された建築確認通知書交付年月日の日付をもとに判断します。この日付が昭和56年5月31日以前である場合には耐震診断の有無を調査し、その結果を説明する必要があります。建築確認通知書(確認済証)も検査済証もない場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日または家屋(補充)課税台帳の建築年月日をもとに判断します。

(ア)居住の用に供する建物(区分所有建物を除く)の場合は、昭和56年12月31日以前である場合に説明義務があります。

(イ)事業の用に供する建物もしくは区分所有建物の場合は、昭和58年5月31日以前である場合に説明義務があります。

●説明義務がある場合

①建物の売買・交換の場合には「売主」に対し、
②区分所有建物の売買・交換の場合には「売主、必要に応じて管理組合、管理業者」に対し、
③建物貸借の場合には「所有者、必要に応じて管理業者」に対し、
④区分所有建物の貸借の場合には「所有者、必要に応じて管理組合、管理業者」に対して、

耐震診断の結果の記録〈注〉の有無を照会します。

〈注〉
・地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明書」の写し
・住宅品確法に定める「住宅性能評価書」の写し(含む平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級に係る評価を受けたもの)
・指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した耐震診断結果の写し

とされています。

(3)告知書の活用

宅建業者の調査能力を補うものとして告知書の活用が求められています。

全宅連版の「物件状況確認書(告知書)」においても「住宅性能評価」と「増改築・修繕・リフォームの履歴」の間に「耐震診断」を以下のように挿入しました。

⑧耐震診断	以下の耐震診断の結果があるか否か。 ・地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明書」 ・住宅品確法に定める「住宅性能評価書」(含む平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級に係る評価を受けたもの) ・指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した耐震診断結果

●記載例1（マンションの場合―建築確認通知書の交付年月日が昭和56年5月31日以前で、耐震診断記録がある場合）

◇耐震診断の内容

耐震診断の有無	耐震診断の内容
□ 無 □ 有	【照会先】＊売主に当該耐震診断の記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合および管理業者にも問い合わせております。 売主　（＊別添「物件状況確認書（告知書）参照） 管理組合　管理業者（ハトマーク管理株式会社） 【建物の耐震診断の結果について以下の書類を別添します】 □　地方税法・租税特別措置法に定める「耐震基準適合証明書」の写し □　住宅品確法に定める「住宅性能評価書」の写し（含む平成13年国土交通省告示第1346号別表2-1の1-1耐震等級に係る評価を受けたもの） □　指定確認検査機関、建築士、登録住宅性能評価機関、地方公共団体が作成した「耐震診断結果評価書」の写し
備考	

＊当該建物の建築確認通知書（確認済証）または検査済証に記載された建築確認通知書の交付年月日が昭和56年5月31日以前である場合に説明義務があります。建築確認通知書（確認済証）も検査済証もない場合は、建物登記簿の表題部の建築年月日または家屋（補充）課税台帳の建築年月日をもとに判断します。

（4）耐震診断記録がある場合

耐震診断記録がある場合、すなわち、「□有」にチェックした場合には、建物の耐震診断の結果を説明しなければなりません。その際には、耐震診断結果の記録のいずれかを添付することとして差し支えないとされています。

添付した記録に応じて、□にチェックをします。記載例1を参照してください。

（5）耐震診断記録が存在しない場合

売主および所有者に耐震診断記録の有無を照会し、必要に応じて管理組合および管理業者にも問い合わせたうえ、耐震診断記録が存在しないことが確認された場合、すなわち「□無」にチェックした場合、上記の照会をもって調査義務を果たしたことになります。

（6）説明義務がない場合も要注意

説明義務を生じる場合にあたらないケースであっても、調査の過程において、売主の告知書等により耐震性に問題がある等の情報を取得した場合には、重要事項説明書に記載して、説明する必要があります（宅地建物取引業法第47条）。その場合には、「備考」欄を使用されるとよいでしょう。告知書の場合も「備考」欄を使用されるとよいでしょう。

（7）適用対象外の建物で質問を受けた場合

昭和56年6月1日以降に建築確認を取得した物件は、本説明義務の対象外になっていますが、適用対象外の建物の取引においても買主より建物の耐震性・安全性について質問を受けた場合には、耐震診断の有無について確認の上、無い場合には「無」とし、「本件建物の耐震性・安全性については、耐震診断を実施しないと判明しません。耐震診断については、行政の窓口や専門家等に相談ください」と説明してください。

Ⅱ ケーススタディ ―実際の法令・判例から

次に、いくつかのケースを挙げて、法令や判例をもとに考えてみましょう。

●ケース1

いくつかのビルを賃貸していますが、震災後、応急危険度判定士に建物の危険性を判定してもらったところ、賃貸ビルに赤紙（危険）、黄紙（要注意）、緑紙（調査済み）が貼られました。ビルは傾いてはいませんが、赤紙が貼られたビルの賃借人から安心してビルに立ち入ることができないということで、賃料全額の支払を拒否されています。賃料の請求はできませんか。

地震により被災した建築物を対象に、応急危険度判定士が行う応急危険度判定は、被災した市町村に設置された災害対策本部からの要請によって実施されます。その建築物の内部に立ち入り、建築物の傾斜、沈下および構造躯体の損傷状況等を調査することにより、その被災度を区分するとともに、継続使用のための復旧の要否を判定するために応急危険度判定士が赤紙（危険）、黄紙（要注意）、緑紙（調査済み）を貼るものです。この調査には、建築構造に関する専門的知識が求められるため、判定は原則として建築技術者が行います。この調査は、建物の所有者が建築技術者と契約を結び実施するものです。

なお、応急危険度判定は、判定士が2人1組となって、建築物の外観を目視し行います。なお、「危険」（赤紙）は、立入が危険ということを意味しています。

したがって、基本的には赤紙を貼られた場合であっても、補強・修繕等を行えば住むことも可能な場合もあります。また、緑紙（調査済み）であっても、賃貸をするにあたっては、念のため、専門家（建築士）に見てもらうとよいでしょう。

これは、上記の応急危険判定は簡易な判定であって精密な鑑定ではないこと、所有者や使用者に注意を喚起する目的にすぎず行政上・裁判上の法的効果に直結するものではないこと、建物使用の危険性を問題にしているだけであって修繕可能かどうかや建物が滅失に至っているかどうかの評価とは一応無関係なこと、罹災証明等で言うところの「全壊」「半壊」「一部損壊」の判定とも一応異なった尺度による判定であるということが、共通する性質としてあげられます。

しかし、「危険」の札を貼られていると、借家人は安心して建

物に立ち入ることはできないわけですから、危険を避けるために使用を差し控えたりすることは当然の常識的判断です。

そもそも建物賃貸借においては「建物の安全性」は必要不可欠の要素ですから、それが欠けて生命、身体、財産に対する危険性が発生しているのであるならば、それは「使用不能」に該当するので、その危険性が除去されるまでの間、賃料全額の支払を拒絶することができるという説が有力です。

なお、応急危険度判定はあくまで簡易な判定なので、訴訟等で精密な鑑定を実施した場合に、これとは異なった判定がなされることもありえますが、借家人からは「応急危険度判定が事後の客観的な判断とは異なっていても、それが通常人を基準として合理的な危険感を発生させるかぎり、『建物の安全性』が欠如している」ものと主張されるでしょう。

ちなみに、民法第601条は建物所有者（建物賃貸人）に「賃借人に使用収益をさせる義務」を課していますから、前記のような札が貼られたら、建物所有者としては直ちに専門家に検査をしてもらい、修理が可能ならば修理をすべきであり、修理が不可能ならば借家人に退去を要請する等の処置をとるべきです。いずれの場合においても、借家人に対して十分な情報や資料の開示をすべきで、危険性はない、あるいは修繕によって危険性を除去したことについての合理的な情報を提供したのであれば借家人は以後賃料の支払を拒絶できなくなりますから、十分な情報開示は建物所有者の利益にもなります。「使用禁止」「危険」等の表示があるのに建物所有者が何らの対策をとらずに放置することは許されませんし、借家人に対する十分な情報開示をしないで修理を始めるというのも好ましいことではありません。

●ケース2

当社が管理をしているアパートの敷地内のブロック塀が地震で傾き、アパートの隣人から、危ないのですぐに撤去するように強く求められています。傾いてはいますが、すぐに倒れるとも思えないのですが、撤去しなければいけませんか。

隣人は、ブロック塀が倒れて自己の所有地の正常な使用が妨げられるおそれが発生している場合、ブロック塀の所有者に対し、ブロック塀が倒れることを防ぐ措置を講じるよう請求することができます（民法第199条・第202条）。これを「妨害予防請求権」といいます。危険なブロック塀をそのまま放置しておいたために、その後、ブロック塀が倒壊し、倒壊したブロック塀で隣人に損害が発生したような場合（二次災害）には、民法第717条により、損害賠償責任が発生することも考えられますので、ブロック塀の状況をよく見て、必要であれば修繕や撤去などを急ぐ必要があります。

なお、物権的請求権の行使により、誰が費用を負担するかについては議論があります。例えば、Xの塀が地震で倒れ、隣人Yの土地に横たわってしまった場合などがよく事例として取り上げられます。この場合、Xは塀の所有権に基づいて塀の返還請求権を行使できるのに対し、隣人Yは土地の所有権に基づく妨害排除請求権を行使することが考えられます。

物権的請求権の相手方が費用を負担するとの考え方が判例の立場で行為請求権説といいます。しかし、先に妨害予防請求あるいは返還請求された側が費用を負担しなければならなくなるというのは早い者勝ちの結論となり、妥当でないとの批判がなされています。

●ケース3

地震で被災した家を早く耐震補修したいのですが、補修費などについて公的に援助してもらう制度はありますか。

阪神大震災をきっかけに、1998年、被災者生活再建支援法が制定されました。その後、1999年、2004年と2007年に改正され、政令で定める自然災害により、その居住する住宅が全壊した世帯その他これと同等の被害を受けたと認められる世帯として政令で定める被災世帯に対し、住宅の解体撤去費や住宅ローンの利子、住宅の建設や購入、住宅の補修にかかる費用を支給するものです。

補修の場合、ケースにより異なりますが100万円程度が支援されます（同法第3条）。申請は市区町村が窓口になりますので（同法第4条）、補助金の具体的な内容・手続きは県や市区町村に問い合わせてください。なお、補助金の給付を受ける場合は、市区町村の罹災証明が必要となります。また、現状の確認も必要となりますので、市区町村の担当課に確認してください。

●ケース4

地震でブロック塀や建物が倒壊し、他人に損害を与えてしまいました。地震によるものなので不可抗力と思いますが、損害賠償責任の有無は震度と関係がありますか。

＜ブロック塀について＞

ブロック塀等は土地の工作物にあたりますので、工作物責任（民法第717条第1項）の問題となります。他に、震災時に特に問題となる土地の工作物として、建物の一部（屋根など）、崖の擁壁、石垣、造成地などが考えられます。

土地の工作物の設置または保存に「瑕疵」［その物がその種類において本来備えているべき（特に安全性に関する）性状・設備を欠いていること］があった場合、その瑕疵による損害の賠償責任は、一次的には占有者に、占有者に注意義務違反がない場合は所有者の責任となります（民法第717条第1項）。所有者の責任は無過失責任とされており、「瑕疵」につき何の落ち度がなくとも責任を負わなければならないのが原則です。

それでは、予測不可能な大きな地震が原因の場合でも、所有者は常に損害賠償責任を負わなければならないかが問題となります。土地工作物責任における瑕疵とは、安全性に関する性状・設備を欠いていることなので、地震により倒壊したとしても、工作物が通常要求される安全性を備えていた場合は「不可抗力」に基づくものとして、損害賠償責任を免れる可能性があります。

それでは、どのような場合に損害賠償責任を免れるかですが、昭和53年6月に発生した宮城県沖地震に関する判例（仙台地裁・昭和56年5月8日判決・判例時報1,007号30頁）が参考になります。地震によりブロック塀が倒壊して通行人が死亡した事故に関し、上記判例は、地震そのものの規模に加えて当該建築物の建てられている地盤、地質の状況および当該建築物の構造、施工方法、管理状況などを総合し、「本件ブロック塀の安全性を考えるについても、仙台市近郊において過去に発生した地震のうちの最大級のものに耐えられるか否かを基準とすれば足りる」とし、「ブロック塀が、築造された当時、通常発生することが予測可能な震度5の地震動に耐えうる安全性を有していたか」を基準とした上で、「本件では、未だ右瑕疵があったとは認められない」として、ブロック塀の所有者の損害賠償責任を否定しました。

現在の目安としては、建築基準法施行令第62条の8は、震度5までは壊れないブロック塀の基準を定めていますので、その他の法令などを遵守した工事をしていれば、震度6から7程度の地震により、崩壊・倒壊した場合には、隣家の住人に対する責任は免れると考えられます。

＜建物について＞

前記のとおり、少なくとも震度6または7の地域においては、地震とほぼ同時に発生した家屋倒壊による人的物的損害につき、倒壊物件の所有者に原則として損害賠償責任が生じることはまずありませんが、この場合も隣地に入った瓦礫の撤去の義務はあるでしょう。したがって、その撤去費用を負担しなければなりません。ただし、市に瓦礫の撤去をしてもらう場合は、その限度で費用負担が免れることになります。

なお、震度6以上の地震で建物が倒壊し損害賠償義務を認めた次のような事例がありますので留意が必要です。

①阪神・淡路大震災によりホテルが崩落し、崩落部分の下敷きとなって宿泊客が死亡した事案について、「本件建物付近の兵庫県南部地震による震度は6であり、本件建物の近隣の古い木造の家屋も多数が倒壊を免れている」と事実認定し、「被災増床は、その増築手法の結果、地震の際にその接合部が破壊され易いという構造的な危険性を有することになっていたものであり、本件建物は、被災増床において、地震に耐えて崩落・倒壊を免れ、もって建物内を安全な移住空間として保つという通常要求される強度を保持していないことが明らかであり、その設置に瑕疵があるといわざるをえない」として、ホテルの所有者の損害賠償責任を認めた事例があります（神戸地裁・平成10年6月16日判決・判例タイムズ1,009号207頁）。

震度6の地震でしたが、増築した際の接合部に構造的な危険性があったと認められたことと、近隣の古い木造の建物が倒壊を免れていることが判断の根拠となったと思います。

②また、行政の設計震度を上回る揺れの地震で賃貸マンションの1階部分が倒壊し、1階部分の賃借人が死亡した事故について、所有者の工作物責任を認めた事例がありますが、この事案では、損害賠償額の算定にあたり、「ただ、本件のように建物の設置の瑕疵と想定外の自然力とが競合して損害発生の原因となっている場合には、損害の公平な分担という損害賠償制度の主旨からすれば、損害賠償額の算定にあたって、右自然力の損害発生への寄与度を割合的に斟酌するのが相当である」とし、地震による損害発生への寄与度を5割と認定し、所有者に5割の損害賠償義務を認めたことが注目されます（神戸地裁・平成11年9月20日判決・判例時報1,716号105頁）。

●ケース5

借地上の建物の地盤が地震で損壊し、強度が不十分になった場合には、借地人は地主に対して地盤の修繕を要求できますか。

「賃貸借においては賃貸人に目的物の修繕義務がある」とする民法第606条第1項の規定からすれば、地主の修繕義務を一律に否定することはできないと思われますが、自然災害による地盤の損傷のケースにおける修繕義務の有無・範囲に関しては借家の場合以上に困難な問題があります。

すなわち、借家の場合には借家人が当該家屋を自由に手入れができないのと対照的に、借地における借地人の地盤の利用はもともと比較的自由であり、建物建築の際に借地人は石垣や擁壁の設置、地盤の掘削、盛土、杭打ち等の変形加工は比較的自由に行える立場にあります。そのこととの均衡からすれば、地震で地盤に損傷が生じたからといって、その不利益を地主に負わせるのは不公平との見解は当然出てきます。

さらに、地盤の補修工事はかなり高額の費用がかかることが多く、比較的低額なことが多い地代の額との均衡からして、地主に修繕義務を課するのは酷であり、地主にとっては大きな負担になり不当な結論になります。

このような考慮から、借地について修繕義務が発生する場合はかなり限定されるということができますが、いずれにしても今後の判例の蓄積が待たれます。この問題については新注釈民法219頁を参照してください。

●ケース6

平成12年3月以前に一戸建てを販売しましたが、今回の地震で、その家だけが傾いてしまいました。このような場合、販売業者に法的な責任はありますか。仲介業者の責任はどうですか。

1 売主の責任

(1)瑕疵担保責任

瑕疵担保責任の「瑕疵」とは通常有すべき性能、性状を有しないことを言いますから、同じ地域内の建物が無傷なのに販売した建物だけが傾いたとなると同建物には物的瑕疵があったと強く推定されることとなるでしょう。瑕疵担保責任(民法第570条)により、契約の目的を達することができないほど重大な瑕疵があれば契約解除(東京地裁・平成4年9月16日判決・判例時報1,458号87頁)と損害賠償義務があります。しかし、契約書で特約がない限り、瑕疵修補請求は認められません。

(2)瑕疵担保責任を追及できる期間

売主が瑕疵担保責任を負うのは、買主が事実を知ってから1年以内(民法第570条・第566条第3項)です。ただし、除斥期間内に裁判外で権利を行使すれば、一般の消滅時効期間まで責任を負うことになりますが(最高裁・平成4年10月20日判決・判例タイムズ802号105頁)、販売は平成12年3月以前ということであれば、すでに10年が経過していますから、時効の援用の選択肢もあるでしょう(売主が宅建業者の場合は商行為となり時効期間が5年との解釈もあると思います)。

また、除斥期間経過あるいは時効期間経過後でも、売主の過失が立証されれば不法行為責任を負います(大阪地裁・平成10年7月29日判決・金融・商事判例1,052号40頁)。なお、平成13年4月1日に施行された「住宅の品質確保の促進等に関する法律」では、瑕疵担保責任期間が10年とされましたが、品確法は平成12年4月1日に施行されていますので、本ケースには適用されません。

(3)損害賠償の範囲

売主の瑕疵担保責任における損害賠償の範囲について、判例では信頼利益に限られています(最高裁・昭和57年1月21日判決・判例タイムズ462号68頁)。ただし、売主が瑕疵を知っていた場合(悪意といいます)、あるいは不法行為責任の損害賠償が認められれば、履行利益も請求されます。悪意の場合に違約金の支払義務を認めた事例もあります(横浜地裁・平成元年9月7日判決・判例タイムズ729号174頁、判例時報1,352号126頁)。

(4)買主に不利になる特約

売主が宅地建物取引業者の場合、瑕疵担保責任の存続期間を引渡しから2年以上とする特約を除き、民法の瑕疵担保規定より買主に不利になる特約はできませんので、それに違反する特約は無効です(宅地建物取引業法第40条)。

(5)売主に対する不法行為責任の追及

建物の基本的・構造的部分に重大な瑕疵があり建築基準法所定の構造耐力を欠く事例(神戸地裁姫路支部・平成7年1月30日判決・判例時報1,531号92頁)について、不法行為責任を認めたものがあります。

(6)消費者契約法の適用

本契約が平成13年4月1日以後に締結され、かつ売主が業者で、買主が「消費者」である場合には、同日に施行された消費者契約法の適用が考えられます。消費者契約法が適用される売買契約では、不実告知による誤認(消費者契約法第4条第1項第1号)、断定的判断の提供による誤認(消費者契約法第4条第1項第2号)、不利益事実の故意の不告知(消費者契約法第4条第2項)、事業者の免責条項の無効(消費者契約法第8条)、消費者の利益を一方的に害する条項の無効(消費者契約法第10条)等に該当しないか検討が必要です。

2 売買仲介業者に対する責任追及

宅建業者は、善管注意義務(民法第644条)のほか、宅建業法上、誠実義務(宅地建物取引業法第31条)、取引態様明示義務(宅地建物取引業法第34条)、重要事項説明義務(宅地建物取引業法第35条)、書面交付義務(宅地建物取引業法第37条)、重要事項告知義務(宅地建物取引業法第47条)等の義務を負っているので、目的建物の建築確認や完了検査等の調査義務を怠ったりした場合、あるいは法令違反の違法建築建物であることを知りながら、虚偽の説明をした場合、債務不履行に基づき損害賠償責任を追及されます(民法第644条・第415条)。

法令違反の違法建築建物であることを知りながら、故意に虚偽の説明をした場合には宅地建物取引業法第47条に違反することになり、2年以下の懲役、300万円以下の罰金(法人にあっては1億円以下の罰金)(併科可)となりますので十分な留意が必要です。

ちなみに軟弱地盤の基礎工事不良による不等沈下事例について、説明告知義務は宅地建物取引業法第35条の事項に限られず、本件土地が軟弱地盤であることを認識しながらその説明をせず、またはこれを否定する説明をしたのは不法行為にあたるとした判例(東京地裁・平成13年6月27日判決・判例時報1,779号44頁)があります。

ご質問について

リアルパートナー紙上研修についてのご質問は、お手数ではございますが、「文書」でご送付くださいますようお願いいたします。
なお、個別の取引等についてのご質問にはお答えできませんのでご了承ください。

ご送付先●(社)全国宅地建物取引業保証協会
紙上研修担当
〒101-0032 東京都千代田区岩本町2-6-3