

平成30年度「不動産再生研究会」議事概要

1. 澤野順彦（法学博士・弁護士・不動産鑑定士）氏の発表概要は以下のとおり。

[建物の耐震問題の系譜について]

- ・ 『耐震性欠如と借地借家法の「正当事由」をめぐる判例分析』というテーマについて述べるが、これらを理解するためには、まず建物の耐震性問題に関する系譜について知ることが有用である。
- ・ 我が国は明治以降、銀座や京橋、日本橋の大火をきっかけとして東京れんが街計画や防火路線屋上制限等の防火対策が喫緊の課題であったが、明治24年（1887年）に発生したマグニチュード8.0の濃尾地震により死者・家屋の全半壊が多数にのぼったことから、地震による建物の耐震構造が問題視されるようになった。
- ・ 明治39年（1906年）、サンフランシスコの大地震の被害調査等を参考に、日本の建築構造学者佐野利器がまとめた「家屋耐震構造論」は、その後の我が国の耐震構造の立法の基礎とされた。
- ・ 大正7年（1918年）、「都市調査会官制」（勅令）が制定され、都市調査会が設置された。ここで都市計画法や建築法の法案が作成され、大正8年（1919年）市街地建築物法及び都市計画法が公布された。
- ・ 大正12年関東大震災により、多数の死者と約25万戸の建物が全壊・半壊したことから、市街地建築物法令の諸規定が改正され、より耐震的、耐火的な両面からの構造が要求されることになった。
- ・ 大正13年（1924年）同法施行規則が改正され、地震力規定が新設され、水平振度0.1以上とする、水平力に抵抗する構造部材の強度、剛性を高くすることともに、構造耐力で、主要な構造部材相互の接合部の接合方法を強化するなどの改正が行われた。また、耐震構造規定の新設が図られ、地震力を「震度」という概念が取り入れられた。
- ・ 第2次大戦後は、まず、戦災復興院（建設省の母体となった組織）で日本国の再興について議論され、市街地建築物法の全面改正、新しい建築法の制定の動きになった。
- ・ 当時、GHQの支配下にあったが、建設省は昭和24年（1949年）、建築基準法案

を作成し、各省協議、内閣法制局の審査を受けた後、GHQ の承認を得て、国会に提出し、昭和 25 年（1950 年）建築基準法が公布された。建築基準法の構造安全に関する規定は、第 20 条に構造耐力、第 21 条に大規模建築物の主要構造部の 2 カ条で、各種構造の詳細基準及び構造計算基準は施行令に定められた。

- 耐震問題がより明確に出てきた背景の一つは、昭和 36 年（1961 年）の建築基準法の改正により特定街区制度が導入され、従来の 31 メートルの高さ制限が緩和されて、超高層ビル建築が可能となったことがある。
- また、昭和 39 年（1964 年）の新潟地震、昭和 43 年（1968 年）の十勝沖地震による被害を教訓として、建築物の強度だけではなく、「剛性」（伸びやはねなどに強い）などの計算規定を導入する必要性が検討された。
- その後、昭和 53 年（1978 年）の宮城県沖地震の被害状況を勘案し、昭和 55 年（1980 年）施行令が改正され、昭和 56 年（1981 年）6 月 1 日から施行され、これが新耐震基準となった。
- 昭和 56 年以降、平成 7 年（1995 年）の阪神淡路大震災の発生による被害状況を教訓に「建築物の耐震改修の促進に関する法律」（いわゆる耐震改修促進法）が制定され、地震による建物の倒壊等による被害を防止することが国の重要な政策とされている。

[耐震性の欠如を理由とする建物賃貸借の解約申入れと正当事由（判例分析）]

- 正当事由に基づく解約申入れに耐震性が特に問題とされるようになったのは、耐震改修促進法の平成 18 年（2006 年）の改正等がきっかけとなったことが一因と考えられ、平成 20 年（2008 年）以降の主要な判例は別添資料のとおりである。
- 借地借家法第 28 条の正当事由の判断については、①建物使用の必要性、貸主と借主双方の必要性を比較衡量し、かつ、②賃貸借に関する従前の経過、建物の利用の状況、建物の現況（建物の種類、構造、用途等や経過年数）並びに③立退料の提供を総合的に勘案して判断される。

建物の明渡しが認められたケースでも、その多くは、立退料の提供が認められている。

2. 質疑応答

Q1 建物の耐震性が欠如している際に地震が起きた場合、建物が倒壊する可能性があるが、その場合の貸主の責任問題と立退きとの関係はどのように理解すればよいか。

A 土地の工作物の責任は無過失責任（無過失責任というのは、不可抗力であっても、建物、土地、工作物の所有者が損害賠償責任を負うこと）ということになっている（民法717条1項）。これをそのまま適用すると、地震で建物が倒壊するおそれがある場合は、これから発生する損害賠償責任を回避するために建替えは不可欠ということになりそうである。しかし、建物が通常の設置、保存状態にあるときは、実際には損害賠償責任は認められにくい。

Q2 実際、大地震が起きる可能性が高まっているが、耐震性をあげることが、人命やいろいろな物損などを防ぐためには重要ではないかと思うが、旧来の正当事由等々の解釈をそのまま続けていくべきなのか、それとも時代の状況に応じて少しずつ変えていくべきなのか。

A 耐震性の欠如を理由とする明渡しについては、従来の正当事由の解釈というよりは、互いに経済合理性に見合った解決を図ることが望ましい。

Q3 危険な建物の場合、工作物責任の絡みもあり、貸主による建替えが不可欠な場合もあり得ると思われるが、判例変更が行われる可能性はあるか。

A 建築基準法上の勧告や除去命令が出るほどひどい建物の場合は、それだけで十分に明渡しの理由になるので、判例を変更しなくても建替えは可能である。

Q4 建替えの必要性が認められた裁判例では、耐震性が重視されたことが大きいのか、または、その他の事情を含め総合的に判断されたということか。

A 貸主が建替えの正当事由を主張する時は、さすがに耐震性だけを主張するケースはあまりなく、他の理由も付加するケースが多い。裁判例では、耐震性だけでは認められない事案でも、従前の契約の経緯や建替えをめぐる諸事情（例えば、被告賃借人を除き、他の賃借人はすでに退去している場合）なども勘案して明け渡しを認めたものがある。

以上