



法エール

Vol. 88

H28. 4. 20



ご挨拶

まずは、今回未曾有の「平成28年熊本地震」被災に遭われた皆様に対し、心よりお見舞い申し上げますとともに、一日も早い復興をお祈り申し上げます。

私は、最初の14日地震（21：26頃発生）の時には、事務所にいましたが、事務所内では、一部の書籍が床に落ちる程度で、大きな被害はありませんでした。社員さんの安否も確認できたので、ひとまず、安心してつつ、インターネットや自宅でのテレビ放映で地震情報を見ていました。すると、益城町では、被災の規模が拡大していく情報に驚きを隠せませんでした。

金曜日（15日）は、ほぼ通常通りに業務を行いました。ただ、翌日開催を予定していました毎月の研修会は延期することにしました。

そして、本震といわれる16日地震（1：25頃発生）の地震の時には、自宅にいました。直後に停電する等前回とは明らかに違う状況だと思いました。ペンライトで確認すると、食器は食器棚からでており、割れた皿等が散乱していました。

夜中でしたが、社員さんにも連絡を入れたところ、数名から返信があり、しばらくすると、社員さんからのメールの送信されておきており、全員の無事が確認ができ一安心しました。また、私が住んでいる合志市は、電気水道等ライフラインには異常なかったもので、支援に回ろうと思っていたところ、ある方からの要請で某病院の受付を手伝いに行くことになり、娘とタクシーで向かいました。しかし、何とか落ち着いたということでほかのボランティア要請先に向かいましたが、ここでも、人手が足りているようでしたので、ひとまず自宅に戻りました（物資は大量に届いていました。）。その後、事務所に行きましたが、後ろのドアはあかない状態で、正面玄関から中に入ったところ、本棚が傾き、多くの書籍が床に散乱し、机の上のパソコンが倒れていました。社員さんの中には、断水等で食事ができないという方もあり、おにぎり等の提供をさせていただきました。

この原稿を書いているときにも、余震がありました。しばらくはこの状況の中で日常を過ごすことになりそうです。

一日も早く震災前の日常が少しでも取り戻せるよう、当法人でも「震災に関する無料相談」等できるだけことはしていきたいと思えます。それでは、今月の法エールもよろしくお願ひします。

（代表社員 大島 隆広）



～震災に関する法律問題～

平成28年熊本地震では、多くの家屋等が損壊しました。これから、不動産に関する法律問題が発生することが予想されます。もし、何か問題が周りで起こったときの一助になれば幸いです。

Q1 地震により、隣の土地との境界の塀が倒壊しました。どちらの費用で新たな塀を作るのでしょうか。

A 自己の敷地内であれば、自己負担で自由に塀を作ることができます。境界上に塀を作る場合は、原則としてその隣人と等しい割合の費用負担で作ることになります。そのため、見積もり等を取り、隣人と協議して塀を作ることとなります。

Q2 地震でマンションの共用部分が被災しました。損壊と滅失では何か違いがありますか。

A 滅失とは、建物の全部または一部が確定的に効用を喪失している状態、すなわち、社会通念上建物の使用上の効用が喪失している場合をいい、損壊とは、滅失に至らない程度の損傷のことをいいます。

Q3 マンションの共用部分の滅失の内、小規模滅失、大規模滅失、全部滅失とはどこが違うのですか。

A 小規模滅失とは、建物の価格の2分の1以下が滅失した場合、大規模滅失とは、建物の価格の2分の1を超えて滅失した場合、全部滅失とは、1棟のマンション全体が建物と言えない状態に損壊した場合を言います。

Q4 共用部分の損傷の程度と修復する場合の区分所有者の決議の要件を教えてください。

A 損壊したところを修繕する場合、小規模滅失の場合は、区分所有者の総会の普通決議により行うことができます。大規模滅失の場合は特別決議により4分の3以上の賛成がないと復旧工事ができません。また、決議に賛成しなかった区分所有者には、所有する区分所有権を賛成者に買い取らせて区分所有関係から離脱することが認められています。

Q5 損壊や小規模修繕に必要な総会の普通決議の要件を教えてください。

A 普通決議は、区分所有者の頭数と議決権の過半数で決めます。この場合、1人で複数の専有部分を所有していても頭数としては1人として数え、議決権は、建物の専有部分の床面積の割合で決まります。但し、区分所有法上、各マンションの規約において違う定めをすることも認められています。

Q6 地震やそれに伴う火災で借家が滅失した場合、建物賃貸借契約はどうなりますか。

また、どの程度まで損傷した場合を滅失というのですか。

A 賃貸借契約は履行不能により終了するのが原則です。また、建物が滅失か否かの基準については、①建物の損壊の程度(賃貸借の目的となっている主要な部分が消失して賃貸借の趣旨が達成されない程度に達したか否か)と②経済的観点(修復が通常費用では不可能か否か)の両方の面から判断する必要があります。

Q7 修理中であつたり、避難勧告が出たりして、借家に住めない場合も家賃の支払をしなければなりませんか。

A 賃借物の使用が客観的に不可能である場合には、家賃の支払義務は生じないと考えられます。

Q8 地震で借家が一部損壊しました。修理をすればまだ居住可能ですし私も居住を継続したいのですが、大家は修理に多額の費用がかかることから建物を取り壊したいとして私に退去を求めてきました。私は出て行かなければならないでしょうか。

A 出て行かなければならないかは、建物の損壊の程度、修繕にかかる費用と修繕によつてのびる耐用年数、立ち退きによって受ける賃借人の不利益、家賃の額、立退料支払いの有無とその金額、など、様々な要素の総合判断で決まるため、一概には言えません。ただ、慌てて出ることはせず、大家との間で、本当に取り壊しが妥当なのかどうか、再築はあるのか、再築後の建物に入居できるのか、立退料等の補償は得られるのか、など、細かく話を詰める必要があるでしょう。

Q9 地震で借家が一部損壊した場合、修理を大家に要求することはできますか。また、大家が修理をしてくれない場合、家賃は減額されますか。

A 損壊の程度、内容にもよりますが、①必要な修繕であり、②修繕が可能な場合には、大家に対して修理を請求することができます。また、大家が修理をしてくれない場合、あなたは、使用収益できない割合に応じて賃料の一部支払を拒むことができます。

Q10 借家が地震で一部損壊したことから、大家に修理をしてもらうことになったのですが、大家に、修理の期間中一時建物を明け渡せと言われていています。応じなければなりませんでしょうか。

A 修理に必要な範囲で、一時退去に応じる必要があります。

Q11 地震で借家が全壊し、大家と話し合っ引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。

A 不可抗力による居住不能の場合にも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考えられます。

当法人では、平成28年熊本地震に被災された方のご相談を無料でお受けしております。詳細は、ホームページに掲載しておりますので、そちらをご覧ください。

コラム

～思い出の香り～



皆さんは、何かの香りを嗅ぐと、思い出す人物やモノ、光景・・・等ありますか？

私は毎年春、特に3月、フリージアの花の香りを嗅ぐと必ず亡くなった祖母を思い出します。祖母が好きだった花の1つで、自宅の庭にフリージアを育て、春には黄色い花を咲かせ、良い香りを放っていました。幼い頃はよく庭で祖母と摘み取って家に飾ったものでした。

祖母の誕生日と命日も3月、偶然なのか宿命なのかフリージアが咲く時期です。他界した今でも庭にフリージアが咲くと、祖母が帰ってきたのかな～と感じてしまいます。また、この時期フリージアの香りに遭遇すると、祖母が現れたのか、嬉しさと切なさを感じることもあります。いや！「ちゃんとやってるか！？勉強してるか！？」と気合を入れに来ているのかもしれない(笑)。

(龍田事務所 中村 享子)

司法書士日記

先日友人が手作りピザを届けてくれました。とても美味しかったことに感動したのと同時に生地から手作りする女子力の高さに脱帽でした。当法人では、全社員が1月に今年の目標を決めているのですが、今年の目標「手作りピザが作れる女になる」を追加することにしました。

私事ですが、5月に第二子を出産するため4月からしばらく産休を頂きます。ご迷惑をおかけしますが、宜しくお願い致します

(龍田事務所 司法書士 野口芽久美)

お知らせ

～寄り添う支援で笑顔ふたたび～

当法人は、「NPO法人身近な犯罪被害者を支援する会」との連携を図っています。

ご質問、ご相談等ございましたら、当法人もしくは下記までご連絡ください。

TEL 096-341-8222

FAX 096-341-8333

命の絆・大切に、輝く命・永遠に

当法人は、「一般社団法人命の尊厳を考える会」との連携を図っています。

ご質問、ご相談等ございましたら、当法人もしくは下記までご連絡ください。

TEL 096-337-1251

FAX 096-337-3355

当法人では、継続的な相談にも対応できるよう、**顧問契約**の締結を行っています。会社・個人問いません。詳しくはお近くの事務所までお気軽にお問い合わせください。



司法書士法人ヒューマン・サポート法律支援センター

- 龍田事務所** 〒861-8006
熊本市北区龍田3丁目32番18号
TEL : 096-327-9989 FAX : 096-327-9799
- 清水事務所** 〒861-8066
熊本市北区清水亀井町16番11号
TEL : 096-346-3927 FAX : 096-346-4044
- 薄場事務所** 〒861-4131
熊本市南区薄場町46番地 薄場合同ビル内
TEL : 096-320-5132 FAX : 096-357-5710
- 健軍事務所** 〒861-2106
熊本市東区東野1丁目1番12号
TEL : 096-360-3366 FAX : 096-360-3355
- ホームページアドレス <http://www.hshsc2003.jp/>