



第9号のてるまむ通信では、「適切な維持管理」と題し防災対策の記事を掲載いたします。

賃貸人（オーナー様）は適切に維持管理すべき義務を負い怠れば責任発生、消防火災を無視した管理は建物オーナーの責任発生が生じてきます。当社もお預かりしています物件の維持管理を定期的にご提案致しております。以前はあまり重要視されなかった維持管理も社会情勢の変化により、入居者様の物件選びのポイントにも建物の維持管理がいきとどいてる物件を重要視する傾向がみられます。特に、水道・防火設備などは必須とされています。今回は、防火に関する記事を「紹介」します。

「ネクストライフのてるまむ」より

当社は、賃貸管理実績20年になります。オーナー様の大切な資産をお預かりし管理させて頂いてお預りますが、大切な資産運営をより満足して頂けることはできないか？との思いより、新しく「不動産コンサルタント」を行ってまいります。オーナー様のライフプランナーとして役立てれば幸いです。ぜひ、ご相談下さい。ホームページも併せて御覧ください。

※ご相談内容によっては、別途料金が発生する場合がございます。

《今月の気になる記事》

☆問われる防災対策

1、一般論：建物の設置又は保存に瑕疵があり、（建物が通常有すべき安全性を有しておらず）、他人に損害を与えた場合には、所有者としての責任（民法717条の土地工作物責任）を負うこととなります。また、建物賃貸借契約関係にあれば、賃貸人は賃借人に対し賃貸物件を正常な状態で使用させる契約上の義務があります。その付随義務として、賃貸物件の故障等によって賃借人の財産等に損害を生じさせないよう維持管理（点検保守）すべき義務があります。つまり、賃貸人が行うべき適切な維持管理を怠った為、賃借人に損害を生じさせた場合、賃貸人は契約上の責任（債務不履行責任）を負うこととなります。自然災害をも追及される瑕疵として2、震災の場合の責任

阪神・淡路大震災によって建物が倒壊し、建物1階居住者が死傷した事案において、建物所有者の土地工作物責任（損害賠償義務）を認めた判決もありました。（神戸地裁平成十一年九月二十日判決）この判決では、建物が通常有すべき安全性を有していなかった、建物の設置に瑕疵があった、とされました。また、この裁判では仮に建物が通常有すべき安全性を備えていたとしてもその建物は倒壊したのではないか、不可抗力ではないか、という点も問題となりましたが、裁判所は、次のように述べています。すなわち、「仮に建築当時の基準により通常有すべき安全性を備えていたとすれば、その倒壊の状況は壁の倒れる順序・方向、建物倒壊までの時間等の点で本件の実際の倒壊状況と同様であったとまで推測することは

できず、実際の施工の不備の点を考慮すると、むしろ大いに異なるものとなっていたと考えるのが自然であって、本件地震という不可抗力によるものとはいえず、本件建物自体の設置瑕疵と想定外の揺れの本地地震とが、競合しその原因となっているもの」と述べています。

3、火災の場合の責任、火災発生原因に直接原因でなくてもオーナーの責任に

については様々ですが、ここでは、①建物の不具合が失火原因の火災によって建物入居者に被害が発生したケース②入居者の失火が原因の火災によって、他の部屋の入居者に被害が発生したケース③第三者の放火が原因の火災によって建物入居者に被害が発生したケースをもとに賃貸オーナーの責任を考えてみましょう。

①のケースにおいては、その建物設備の不具合が「建物の設置保存の瑕疵」にあるか、その建物設備を誰が占有管理しているか、などが問題になるでしょう。裁判例としては、天井裏に設置された建物と一体をなす電気配線部分が、化学的・電気的要因で熱を発生し着火して火災になり、賃借人が賃借建物を使用できなかった事案で、建物所有者の土地工作物責任（損害賠償義務）が認められたもの（東京地裁平成十二年）もあります。

また、①のケースにおいては、場合によっては、賃貸人の維持管理義務違反として契約責任が認められることもあるでしょう。②③のケースにおいては、元々の失火原因は、建物入居者や第三者の行為にあります。本来、火災の原因を作った建物入居者や第三者が責任追及されてしかるべきです。

法令遵守で防げる損害

しかしながら、②③のようなケースでも賃貸オーナーの責任が発生する可能性があり、たとえば、建物が通常有すべき安全性を備えておらずそれが原因で被害を拡大させた場合や、適切な維持管理を行っておらずそれが原因で被害を拡大させたような場合には、その拡大被害（損害）について建物オーナーの責任が発生する可能性があります。仮に、消防法等を無視した管理（消防法の基準に適合しない管理）をしていれれば建物オーナーの責任が発生する可能性は高まるでしょう。その意味でも、消防法等の改修は無視できないのです。

（全国賃貸住宅新聞より抜粋）

ためになる「日本人のしきたり」 ☆お月見一なぜ「十五夜」と呼ぶのか

旧暦の八月十五日、現在の九月十八日前後は、ちょうど満月に当たります。この日を「十五夜」と呼び、満月におだんごなどの供え物をして、お月見が催されてきました。旧暦では七月から九月までが秋で、八月を「中秋」とよんでいたため「中秋の名月」ともいいます。中秋の名月を鑑賞する習慣は、すでに唐代の中国で行われていて、野菜や果物などを供えて月を拝み、鑑賞したという記録が残っています。これが、平安時代ごろに日本に伝わり、当初は貴族階級の間で十五夜を鑑賞していましたが、やがて一般庶民にまで広まって全国的な行事になりました。この行事は、農村では豊作を祈って、畑で一般庶民の秋の収穫物、とくに里イモを供えていたことから「芋名月」とも呼ばれます。ちなみに、旧暦の九月十三日（現在の十月の中ごろ）の月見を「十三夜」といい、この時期は秋の収穫を祝うという意味もあつたので、豆や栗などの作物を供えました。そのため、「豆名月」とか「栗名月」などとも呼ばれます。現在、「十三夜」の風習は薄れてきていますが、かつては「十五夜」と同じように「十三夜」の月見も重要な行事とされていました。