



5月と言えば端午の節句です。端午の節句行事を行う風景に5月の空を元気に泳ぐ鯉のぼりは欠かせませんね。

端午の節句飾りは当初、尚武の抑揚の為に武家屋敷の門や塀に本物ののぼりを立て、本物の鎧を飾ったりしていたのが江戸時代に広まったという説が有力です。鯉は古くから立身出世の象徴。中国黄河の上流にあるという竜門の急流をさかのぼる事ができた鯉は龍に化するという中国の故事・伝説から出世の例えに用いられるようになりました。

3月11日の震災を経験した私たちも、この鯉の様に様々な苦難を乗り越え、復興・発展を目指して頑張っていきましょう！

『被災時Q & A』

東北地方太平洋沖地震災害の被災者の皆様には、心よりお悔やみ申し上げます。今回の大地震のような災害が万が一発生した場合の対処方法として参考にして頂ければと思います。



Q1 地震で建物が損壊。その際の賃料は？

地震で賃貸している建物が損壊して、通常の住居として利用できません。建物を修復するまで間の賃料を請求できますか？

A

そもそも住居の用に供することができない場合には、賃貸借の目的を達成することができませんので、賃料を請求できませんし、賃借人より賃貸借契約を解除することもできます。

Q2 入居予定の賃貸物件が地震で水浸しになった。さてどうしたら？

賃借人が決まり、契約したところ、引渡し前に地震のため物件が水浸しになってしまいました。賃貸借関係はどうなりますか？

A

賃貸物件が水浸して修繕も不能であれば、賃貸借契約は使用収益させるという目的を達成することができないため終了します。この場合、賃借人は、賃料を請求できません。

賃貸物件が修繕可能であれば、賃借人は、これを修繕する義務があります。賃料については修繕が完了し入居できるまでの間の賃料は請求できません。賃借人は賃貸借契約を解除することもできます。

Q3 本棚が地震で倒壊し床が凹んでしまった。修繕費はだれが負担する？

賃貸している建物内で賃借人が設置した本棚が地震で倒壊し、床が凹んでしまいました。床の修繕費用を賃借人に請求できますか？

A

想定外の強い地震で本棚が倒壊した場合は、不可抗力によるものですから賃借人が床の修繕費用を負担します。しかし、普通であれば本棚が倒壊することはないのに、賃借人の設置の仕方が悪かったために倒壊した場合は、賃借人に過失が認められ、床の修繕費用を賃借人に請求できる場合もあります。

Q4 震災後の設備故障費用負担について

大家さんの建物の雨樋が「地震のために」破損し、隣接の車両に倒れ車両に損害を与えてしまいました。この場合、大家さんは車両所有者に賠償責任はありますか？

A

建物の雨樋は土地の工作物にあたり、土地の工作物についてはその設置保存について瑕疵があり、それが原因で他人に損害を及ぼしたときはそれによる損害は所有者が負担します(土地工作物責任といいます)。本件でも、雨樋が通常であれば損壊しないにもかかわらず劣化等のため損壊したということであれば設置保存の瑕疵が認められ、そのため生じた車両の損害は所有者である大家さんが負担します。なお、阪神淡路大震災の震度7の地震により賃貸マンションの1階部分が倒壊し、賃借人が死亡した事例で、自然力の損害発生への寄与度を割合的に斟酌し5割の限度で賃借人の土地工作物責任を認めた裁判例もありますので、本件でも地震の規模によっては、損害額が減額される場合があります。

Q5 震災に伴う建物からの落下物による損害とその請求方法

地震により建物の駐車場の屋根に隣家の瓦が落下し屋根が破損しました。隣家の所有者にその修理費用を請求したところ、今回の地震は想定外の規模の大地震でありお互い様だと拒否されました。この場合、大家さんが修理した実費相当の費用を隣家の所有者に請求できますか。請求しても隣家の所有者が支払わない場合の対抗措置としてはどのようなものが考えられますか？

A

修理費用を隣家の所有者に請求できるかどうかについては、Q4を参考にして下さい。請求しても相手方が支払わない場合は、最終的には訴訟を提起することによって請求していくことになります。

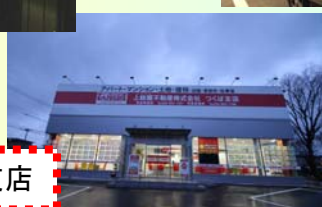
《各店節電して営業しております》



土浦本店



管理センター



つくば支店



筑波大学前支店

計画停電に向けて当社も努力して参ります！

住宅用火災警報器の設置義務化

土浦・かすみがうら市内で平成23年6月1日より設置義務化となります。そこで再度義務化に伴う内容をお知らせ致します。

- 設置義務化対象: 戸建・共同住宅・店舗事務所併用を問わず住宅部分すべて
- 火災警報器の種類: 煙を感知し警報音や音声で知らせる煙式の器具
- 設置場所: 寝室すべて・寝室のある階の階段
- 設置方法: 天井又は壁(設置位置には指定有り)

設置に関する問い合わせや、ご不明点は下記までご連絡下さい。
管理事業部 営繕管理課 TEL:029-821-0298