

3月11日に発生した東日本大震災より被災された方々に、お見舞いを申し上げますとともに、皆様の安全と被災地の一日も早い復興を心より祈念いたします。

弊社といたしましても、微力ではありますが、関係各位と連携を取りながら、復興支援に取り組んでまいります。

株式会社 円昭 スタッフ一同

2011年12月発行  
発行:前田由紀夫  
編集:(株)パピルス  
株式会社円昭HP



## わたしたちが住んでいる建物は敷地、階段、便所さらには天井高など様々な箇所が建築基準法によって制限され建てられています

建築基準法の制限と種類について、重要な部分を考えて行きます。始めは建物を建設する敷地についての制限です。原則として建築物の敷地は、接する道よりも高くならなくてはならず、建築物の地盤面は周囲の土地よりも高くならなければなりません。雨水、汚水等はそれらを排出するために必要な施設を作らなければなりません。建物の構造耐力に関する制限としては、建物の自重、積載荷重、積雪荷重、風圧、土圧及び水圧並びに地震その他の振動や衝撃に対して安全な構造としなければなりません。高層の建物や大規模な建物では、構造計算が必要となります。また、木造二階建て、木造以外で平屋建て200㎡以下の建物などでは構造計算は求められませんが、構造方法に関して政令で定める技術的基準に適合することが必要です。さらに、大規模建築物の主要構造部、高さ13m又は軒の高さが9mを超える建築物は、その主要構造部が耐火構造、又は建物の屋内及び周囲における火災による火熱に耐えられるものにする必要があります。延べ面積が3,000㎡を超えるものも同様です。

防火に関する制限も細かく、防火地域及び準防火地域では、屋根の構造は通常の火災を想定した火の粉による建築物の火災の発生を防止するために必要とされる技術基準に適合したもの又は国土交通大臣の認定を受けたものでなくてはなりません。外壁は建築物の主要構造部が木材等の場合は、その外壁で延焼のおそれのある部分の構造を、準防火性能とし、政令で定める技術基準に適合する土塗壁その他の構造で、国土交通大臣が定めた構造方法、または認定を受けたものとしなければなりません。建築物の衛生に関する制限として、居室の採光や換気についても規定されています。住宅、学校、病院、診療所、下宿その他これらに類する建築物の居室には、採光のための窓、その他の開口部を設け、その面積は居室の床面積に対し、住宅は7分の1以上、その他の建築物は5分の1から10分の1までのうち政令で決められた割合以上としなければなりません。また、居室には換気のための窓、その他の開口を設け、その換気のための面積は床面積に対して20分の1以上としなければなりません。

地階における居室の制限としましては、壁及び床の防湿の措置、その他の事項については衛生上必要な技術的基準に適合しなくてはなりません。便所は、下水処理区域内では水洗便所とし、汚物を公共下以外に放流するときは、し尿浄化槽を設けなければなりません。住宅の階段及び踊り場の幅並びに蹴上げ、踏面についても規定されています。直上階の居室の床面積の合計が200㎡を超える地上階又は居室の床面積の合計が100㎡を超える地階若しくは地下工作物内におけるものは、階段・踊り場の幅120cm以上、蹴上げは20cm以下、踏面は24cm以上としなくてはなりません。それら以外のものは、階段・踊り場の幅75cm以上、蹴上げは22cm以上、踏面は21cm以上としなければなりません。また、階段の高さが4mを超えるものにあつては高さ4m以内ごとに踊場を設けなければならず、その直階段の踊場の踏幅、1.2m以上としなければなりません。

次に、天井高ですが、居室の天井の高さは一般の場合、2.1m以上としなければならず、長屋や共同住宅の各戸の階壁の構造は遮音性能のあるものとし、小屋裏又は天井裏に達するものとしなければなりません。また、建築物の安全に関する制限として、高さが20mを超える建築物には、原則として避雷設備を設けなければなりません。31mを超える建築物では、原則として非常用の昇降機(エレベーター)を設置しなければなりません。この昇降機の規定速度は毎分60m以上とされています。共同住宅等の特殊建築物では避難及び消化に関する技術的基準が定められています。廊下、階段、出入口その他の避難施設、消火栓、スプリンクラー、貯水槽その他の消火設備、排煙設備、非常用の照明装置及び進入口並びに敷地内の避難上及び消化上必要な通路を設けなければなりません。共同住宅等100㎡を超える階の共用の廊下については両側に居室がある場合は1.6m以上、片側のみに居室がある場合は1.2m以上にしなくてはなりません。避難階段には屋外に設けるものと、屋内に設ける避難階段があり、耐火構造の壁で囲むことや、天井及び壁の室内に面する部分の仕上げを不燃材でし、かつその下地を不燃材料で仕上げるなど、厳しい規定があります。単体規定は建物自体に規定されますので、どの地域でも建物を建てる場合に守らなければならないルールです。

# 知識の泉

今号のテーマ

## “オフィスビルの賃借人による原状回復”



### ◆裁判事例

#### オフィスビルの賃借人による原状回復

東京高裁判決 平成12年12月27日

#### 《要旨》

オフィスビルの賃貸借契約においては、賃借人が原状回復条項に基づき、通常損耗をも除去し、賃借当時の状態にまで原状回復して返還する義務があるとされた事例

#### (1) 事案の概要

Xら(出版会社等)は、平成5年3月、Yが新築したオフィスビル(7階)の貸室を保証金1,200万円支払って借り受け、平成11年1月に当該賃貸借契約を解約した。Xらは保証金から約定の償却費、未払賃料のほか、Xらが自認する原状回復費用を控除した残額の返還請求訴訟を提起したところ、Yらは、償却費、未払賃料等及び原状回復費用の合計額は、保証金の額を大幅に上回るとして不足額651万円余の支払を求めて反訴を提起した。第一審は、Yの請求について、41万円余を限度として認容する判断を示したが、Yは控訴し、Xが附帯控訴を行った。

#### (2) 判決の要旨

※本件賃貸借契約における原状回復条項では、「本契約が終了するときは、賃借人は賃貸借期間終了までに造作その他を本契約締結時の原状に回復しなければならない。」「本条に定める原状回復のための費用の支払は保証金償却とは別途の負担とする。」等と記載されている。オフィスビルの原状回復費用は、賃借人の使用方法によっても異なり、損耗状況によっては相当高額になることがあるが、使用方法により異なる費用負担は賃借人が負担することが相当であるので、一般にこのような特約がなされる。

※賃借人の入居期間は賃借人に予測することは困難であるため、適正な原状回復費用をあらかじめ賃料に含めて徴収することは現実的には不可能であり、賃借人が退去する際に、賃借時と同等の状態まで原状回復させる義務を負わせる旨の特約を定めることは、経済的にも合理性があると考えられる。

※建設省(現 国土交通省)の「賃貸住宅標準契約書」は、賃借人は、通常損耗を除き原状回復しなければならない旨規定し

ているが、この条項は居住者である賃借人の保護を目的とするものであり、市場性原理と経済合理性の支配するオフィスビルの賃貸借には妥当するとは考えられない。

Xらは、本件原状回復条項に基づき、通常損耗をも除去し、賃借当時の状態に原状回復して返還する義務がある。

※Xらは、未払賃料、原状回復費用等の合計1,306万円余から、Xらに返還される保証金1,200万円から消費税込みの償却費189万円を控除した1,011万円の差額295万円余を支払う義務がある。

#### (3) まとめ

本判決は、市場原理と経済合理性の支配するオフィスビルでは、賃借人の保護を必要とする民間賃貸住宅とは異なり、賃借人は、通常の使用による損耗、汚損をも除去し、建物を賃借当時の状態にまで原状回復して返還する義務があるとの判断を明解に示した事例である。

### コラム

## 原状回復義務

建物賃貸借契約の終了時における借主のなすべき義務の一つです。契約期間の満了に伴う借主からの解約の申入れ等によって、建物賃貸借契約が終了したとき、建物賃貸借契約は将来に向かって消滅します(民法第620条)が、借主は当該建物を賃貸借契約の開始時の状態に戻す義務を負います(民法第545条・第546条)。この借主の義務を「原状回復義務」とよびます。この原状回復義務について、借主がどこまで建物を原状に戻す義務を負うかに関してはさまざまな見解があります。過去の裁判例では、通常の用法に従って使用していたにもかかわらず発生してしまった汚損や破損については、契約において特約がない場合には、借主は原状回復義務を負わないと解釈する傾向にあります。賃貸住宅では、国土交通省の「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」が参考となります。

### お勧めの一冊

## 日本人の矜持 九人との対話

著者:藤原正彦

出版社:新潮文庫 460円(税込)

今の日本を憂う、藤原正彦が九人との対談を一冊にまとめました。斎藤孝(教育学者・明治大学教授)、中西輝政(国際政治学者・京都大学教授)、曾根綾子(作家)、山田太一(脚本家・作家)、佐藤優(作家)、五木寛之(作家)、ビートたけし(タレント)、佐藤愛子(作家)、阿川弘之(作家)。誰もが知っているメンバーと様々な角度で日本を語ります。日本人らしさを作る国語教育絶対論、読書の推奨、英国に繁栄した国のあり方を考える、真実を述べる勇気の必要性とは、いつしか混乱している日本、品格のある昔の流行歌、日本人の数学好きは美的感受性がなせる業、誇りが育む祖国愛、武士道精神とよく似たジェントルマンシップの国・英国海軍を手本としていた日本海軍にも「ユーモア精神」はあった。著者が「矜持(きょうじ)」という言葉に出会いこの本のタイトルにしたのは腹に落ちます。



チャレンジ25キャンペーン <http://www.challenge25.go.jp/>

株式会社円昭のスタッフは6つのチャレンジを実行します。

Challenge1  
エコな生活スタイルを選択しよう  
Challenge2  
省エネ製品を選択しよう  
Challenge3  
自然を利用したエネルギーを選択しよう

Challenge4  
ビル・住宅のエコ化を選択しよう  
Challenge5  
CO2削減につながる取り組みを応援しよう  
Challenge6  
地域で取り組む温暖化防止活動に参加しよう

株式会社 円昭

〒466-0031

名古屋市昭和区紅梅町3-3

TEL:052-841-2701

FAX:052-841-4301

mail@enshow.com

<http://www.enshow.com>