

# 今、そこで困っている あなたへ

大地震、家事・・・、避難所で・・・。災害時に役立つ情報をご案内します。



神奈川県大規模災害対策士業連絡協議会

Kanagawa Prefecture Disaster Relief Council

## 目次

Table of  
Contents

---

けが、病気、保険証 .....	3
土地、建物、借家・借地 .....	4
税金 .....	13
失業保険の給付, 社会保険料(事業主), 休業手当(事業主) .....	14
外国人(在留期間の更新) .....	15



INJURIES,  
ILLNESS &  
INSURANCE FORMS

けが  
病気  
保険証

**Q** 健康保険の被保険者証などを焼失したり自宅に残したまま避難しました。医者にかかりたいのですが受診できますか？

**A** 受診できます。医療機関の窓口でその旨を述べ、氏名・生年月日・住所・勤務先などを申し出れば受診できます。国民健康保険や老人保健の場合も同様です。

**Q** なくしてしまった健康保険の被保険者証は、再交付してもらえますか？

**A** 政府管掌健康保険の場合は社会保険事務所(神奈川県内に13ヶ所あります。)、組合健康保険の場合は組合の事務所、国民健康保険の場合は市区町村役場に行けば、再交付の申請を受け付けてくれます。至急、医者にかかりたい場合には、資格証明書を発行してもらうこともできます。



REAL ESTATE,  
BUILDINGS &  
RENTAL HOUSING

土地、建物、  
アパート（借家）

土地

**Q** 地盤にひびが入り、土台と基礎がずれ、建物が傾き壁に亀裂ができてしまいましたが、このまま住んでも大丈夫でしょうか？

**A** 地盤にひびが入っている場合、周囲の状況にもよりますが、特に傾斜地であったり擁壁があるようなところでは、斜面や擁壁が崩壊することも考えられますので、土木の専門家に見てもらい、敷地が安全かどうかを確認する必要があります。  
敷地の安全が確認できた場合でも、建物が傾き壁に亀裂があるようなときは、そのまま住むことは危険ですので、お住みになる前に、専門家（建築士）に相談し、必要に応じて補強修繕をして下さい。

**Q** 地震でブロック塀が傾き、隣の家の人から、危ないのですぐに撤去するように強く求められました。傾いてはいますがすぐに倒れるとも思えないのですが、撤去しなければいけませんか。

**A** 隣人は、あなたの家のブロック塀が倒れて自己の所有地の正常な使用が妨げられるおそれが生じている場合、あなたに対し、塀が倒れることを防ぐ措置を講じるよう請求することができます。危険なブロック塀をそのまま放置しておいたために、その後ブロック塀が倒壊し、倒壊したブロック塀で隣人に損害が発生したような場合（二次災害）には、あなたに損害賠償責任が発生することも考えられますので、ブロック塀の状況をよく見て、必要であれば修繕や撤去などをして下さい。

**Q** 住宅造成工事を発注していましたが、完成前に地震で擁壁が動きました。擁壁修理費用は発注者と請負人いずれが負担すべきですか。土地の買主が地震での困窮を理由に契約解除を主張していますが、応じなければならないのでしょうか。

**A** 宅地造成工事は、請負工事に当たります。民法は仕事の完成までに発生した事由については、全て請負人の負担として定めています。従って完成前に地震で擁壁が動いた件は、民法上は請負人が自分の費用で完全なものにしなければなりません。しかし、契約で、この場合の費用の負担について定めているなら、契約が優先するので契約の定めに従わなければなりません。

次に造成土地につき、既に売買が成立していて、当該契約の買主が地震による困窮を理由に売買契約を解除したいといっている場合、買主のあげる理由は、契約解除事由ではありませんから、契約解除に応じなくともよいのが原則です。しかし、代金の支払いをめぐり障害が予想されるのですから、損害賠償額について話し合い、解約に応ずるのが妥当でしょう。

**Q** 宅地造成された土地を購入して家を建てたところ、地震で家が傾いてしまいました。土地の売主に責任追及できますか。

REAL ESTATE,  
BUILDINGS &  
RENTAL HOUSING

土地、建物、  
アパート（借家）

A

瑕疵担保責任（民法570条）を追及できる可能性があります。裁判例（仙台地裁平成4年4月8日判決）では、その地盤の耐震性の点からの瑕疵の存否は、従来発生した地震の回数頻度、規模、程度のほか時代ごとに法令上要求される地上、地下構築物の所在場所、地質、地形、強度などの諸要素を考慮し、一般常識的見地から少なくとも震度5程度の地震に対する安全性の有無を基準として判断するのが相当である、とされています。

従って、上記に該当するようなケースであれば瑕疵担保責任を追及できると考えられます。

Q

**隣地との境界線上に建てたブロック塀が地震のために倒れました。その修理費用はどのように分担したらよいのでしょうか。**

A

倒れたブロック塀が誰の所有かということを決めます。隣地と共同で建てたのであれば修理費用も折半であり、個人で建てた場合は個人で修理費を出さなければなりません。どちらにしても話し合いにより解決した方がよいでしょう。

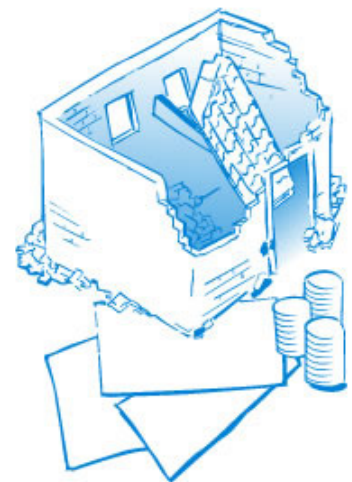
Q

**地震のために近隣の土地を含めて土地が移動しました。境界をはっきりさせたいのですがどうしたらよいのでしょうか。**

A

私法上の境界であれば、まずは、隣地の所有者と話し合いをし、必要に応じて双方立ち会いのもとで測量をし、双方が納得して新しい境界線を決めていくことができます。話し合いがつかない場合には、調停の申立をして、調停手続において話し合いをしていくことも考えられます。調停で和解が成立しなかった場合には、訴訟を提起することになります。この場合には、所有権確認の訴えと境界確定の訴えを併せて形で提起することもあります。

公法上の境界について争いが生じた場合、当事者間の話し合いでは解決できません。この場合には、境界確定訴訟を提起する必要があります。なお、公法上の境界について、平成17年に不動産登記法の一部を改正し「筆界特定制度」ができました。境界確定訴訟に比べて簡易迅速な解決が可能となりました。



REAL ESTATE,  
BUILDINGS &  
RENTAL HOUSING

土地、建物、  
アパート（借家）

建物

**Q** 地震の後、家に戻って住みたいと思いますが、電気ガス水道などは、そのまま使っても大丈夫ですか。

**A**

電気、ガス(含プロパンガス)は地震の際損傷し、漏電やガス漏れ等の危険性がありますので、使用前(復旧前)に漏電検査、ガス漏れ検査等、設備の専門業者に見てもらふ必要があります。

**Q** 家を早く補修するか建替えたいのですが、補修費、解体費、建設費などについて公的に援助してもらふ制度はありますか。

**A**

阪神大震災をきっかけに、1998年、被災者生活再建支援法が制定されました。その後、2004年と2007年に改正され、住宅の解体撤去費や住宅ローンの利子、住宅の建設や購入、住宅の補修にかかる費用も支給対象になりました。申請は市区町村が窓口になりますので、補助金の具体的な内容・手続きは県や市区町村に問い合わせしてください。なお、補助金の給付を受ける場合は、市区町村の罹災証明が必要となります。

また、現状の確認も必要となりますので、解体撤去をする前に市区町村の担当課に確認して下さい。

**Q** 建物に、赤紙(危険)、黄紙(要注意)、緑紙(調査済み)が貼られてしまいましたが、赤紙、黄紙はもう住めないのでしょうか？ また緑紙は住んでも大丈夫なのですか？

**A**

応急危険度判定による赤紙等は、大地震により被災した建築物を緊急調査し、その後に発生する余震などによる倒壊の危険性や、屋根、外壁等の落下により、人命にかかわる二次災害を防止する目的で行われ、その調査の結果を見やすい場所に貼付表示し、居住者はもとより、その付近を通行する歩行者等に、その情報を提供するものです。従って、基本的には赤紙(危険)を貼られたものであっても、そのまま住むことは危険ですが補強・修繕等を行えば住むことも可能と考えられます。

また、緑紙(調査済み)であっても、念のため、お住みになる前に専門家(建築士)に見てもらふと安心です。

**Q** 震災を機に住宅を建て直そうと考えていますが、土地建物が亡き父名義のままです。このまま建物を建て直しが出来ますか。

**A**

新しい建物の表題登記を行うにあたり、旧建物の滅失登記をしなければなりません。旧建物の所有名義が亡き父のままですので相続人より申請しなければなりません。相続人の一人より申請できますので相続の証明書類を添付して滅失登記を行って下さい。

REAL ESTATE,  
BUILDINGS &  
RENTAL HOUSING

土地、建物、  
アパート（借家）

Q

**建物被害について、市の判定と保険会社の判定が異なるのですが、保険会社の判定を市の判定に改めさせる方法はありませんか。**

A

建物被害の程度の判定は、各判定機関の判定の目的に応じて異なることはあり得ます。保険会社は損害の填補見地から判定し、市は安全性の見地から判定していると思われます。

判定の目的が違うので、市の判定だけを根拠にして保険会社の判定を改めさせることはできません。市の判定も一つの材料にして建物被害が保険契約で設定されている基準へ該当することを主張して保険会社の判定を改めさせることになります。

Q

**震災による火災の延焼で自宅が全焼しましたが、火災保険で補償されないのでしょうか。**

A

火災保険は通常の火災を前提にしており、地震による火災は延焼による火災も含め、補償の対象外とされています。従って、地震災害保険の特約をしていなければ、地震による火災の延焼で全焼したご自宅は補償されないこととなります。

Q

**建物が半壊しましたが、担保を設定されています。建物を取り壊してしまっても問題はありますか。**

A

建物が滅失すれば、その上に設定された権利は消滅するのが原則です。従って、建物の半壊によって滅失したと判断されれば、設定された担保は消滅します。半壊では滅失しないと判断された場合には、設定された担保は消滅しませんので、担保権者の承諾なしに半壊した建物を収去することはできません。収去すれば犯罪（建造物損壊）になります。

Q

**中古住宅購入契約締結日に地震に遭遇し建物が損壊しました。契約時に内金を支払っていますが、残金の支払いを求められています。支払わなければならないのでしょうか。**

A

民法第534条1項は、特定物に関する物権の設定または移転を双務契約の目的とした場合において、その物が債務者の責に帰することができない事由によって滅失し、又は損壊したときは、その滅失または損傷は債権者の負担に帰する、と定めています。従って、契約して内金を支払っているなら、この規定によって残金を支払わなければならないこととなります。

但し、契約する前にすでに地震があり、あなたが損傷の事実を知らなかった場合には、民法565条によって代金の減額を請求することができ、全く建物の用をなさない程に損傷している場合には、契約の解除も可能です。

Q

**突然訪問した業者が老父に床下工事の契約をさせて工事を行っていききました。どうしたらよいのでしょうか。**

REAL ESTATE,  
BUILDINGS &  
RENTAL HOUSING

土地、建物、  
アパート（借家）

A

特定商取引法によって、8日以内であれば無条件で解約することができます。業者から老父が書面の交付を受けていなかったり、書面の交付を受けていても記載事項に不備があれば8日間が過ぎても解約することができます。

また、業者が契約するにあたり、工事の必要性など重要事項について不実の告知をしていれば、6ヶ月間契約の取消ができます。

尚、業者のセールス方法に虚偽の告知、欺罔などがあれば、詐欺による取消や不法行為に基づく損害賠償請求も可能になるでしょう。

Q

**区分所有マンション(分譲型)の1階に住んでいるが、震災によって床下が陥没しました。床下(共用部分)の工事の為に部屋の床(専有部分)を取り外さざるを得ないと言うので、床を取り外しましたが、この場合、費用の負担は、区分所有者負担となるのでしょうか。管理組合負担となるのでしょうか。**

A

専有部分の工事費用は区分所有者負担が原則ですが、この場合は、床下(共用部分)の工事のために、床(専有部分)を取り外したものですので、工事費用は管理組合の負担になります。

Q

**隣の家屋の屋根瓦が傷んでおり、今後の余震等で瓦等が飛散して自分の家屋等に損害を及ぼす危険がありますが、隣人は今回の地震で避難して留守です。**

**誰に何を言えるのですか。**

A

まず、隣家を相手にして、危険な瓦の除去、補修等の危険を予防する措置を請求できます(民法198条、199条)。

しかし、相手方が応じない場合、隣家の人に連絡を取ることができない場合には、裁判所に仮処分の申立をしてこれらの危険予防措置を取ることが必要ですが、緊急性を要する場合には、自分の法益を守るための実力行使として、正当防衛(民法720条1項)、あるいは物自体が急迫の危険を有しているとして緊急避難(同条2項)として、自力で隣家などを除去するなどして事故を防止することもできる場合があります。

また、災害対策基本法は、「市町村長」は「災害の拡大を防止するために必要な応急措置を速やかに実施しなければならない」と定め(同法62条)、「必要な措置をとることができる」と定められている(同法64条)ので、早急に市町村長に危険の除去を求めることも考えられます。

Q

**自宅の建物について、震災当初は住めると思って住んでいましたが 全壊の判定が出ました。今後は、住むことができないのですか。**

A

全壊という判定は、市町村が被災状況の現地調査を行い、確認した事実に基づいて、発行される災証明書により証明される被害程度です。全壊の他に大規模半壊、半壊、一部損壊などがあります。災証明書は、各種の被災者支援制度の適用を受けるにあたって必要とされる家屋の被害程度について証明するものです。

したがって、全壊という判定が出ても、自宅の建物に住むことを禁止することまではできません。



REAL ESTATE,  
BUILDINGS &  
RENTAL HOUSING

土地、建物、  
アパート（借家）

**Q** 二戸一住宅の建物が倒壊したが、隣家の所有者が行方不明なので取り壊しの承諾を得ることでできません。どうしたらよいでしょうか。

**A** 二戸一住宅の建物といえども隣家は他人の所有するものなので隣家の所有者の承諾がないまま取り壊すことができません。  
しかし、緊急性を要し隣家の所有者を捜して承諾を求め余裕のない場合、緊急避難（民法720条2項）として、隣家の所有者の承諾を得ずに取り壊すことができる場合があります。

**Q** 地震等でマンションが損壊して住むことが出来なくなりましたがどうすれば良いのでしょうか？

**A** 建て替えをする場合、区分所有者の5分の4以上の多数で建て直すことが出来ます。  
建て替えに参加しない区分所有者に対しては、区分所有権および敷地利用権を売り渡すべきことを請求出来ます。

**Q** 罹災証明書とはどのようなものですか、また、どうすれば発行されますか。

**A** 罹災証明書は被災者からの申請に基づき市町村が家屋などの被害程度を証明するもので、内閣府が定める判定基準にしたがって「全壊」「大規模半壊」「半壊」「一部破損」などに区分して判定、発行するものです。  
この罹災証明書は、公的な支援や各種減免、義援金の配付、保険などの申告、建物の滅失登記などの手続きに用いられる大変重要なものです。  
各自治体に相談して下さい。

## 借家・借地

**Q** 借家建物が地震で損壊してしまった場合、借家人は建物を修繕してくれと家主に要求できますか？ 借家契約に建物の修繕は借家人が全て行うという特約がある場合はどうですか？ 家主が建物の修繕してくれない場合、家主の承諾なく借家人が修繕し、その費用を家主に請求することはできますか？

**A** 借家人は、建物の修繕は借家人が全て行うという特約があったとしても、建物の主要な構造部分の損壊については家主に修繕を請求できます。家主が修繕してくれない場合に自ら修繕を行ったときには、修繕費として相当な費用を家主に請求することも可能です。

**Q** 借家建物が地震で損壊し住めなくなってしまったときは、借家人は住むことができない間の家賃を支払う義務がありますか？ 避難勧告や避難指示が出されているときはどうですか？

**A** 建物損壊により建物が使用できない状況に至っているのであれば、家賃の支払義務は発生しません。避難勧告や避難指示により建物を使用できない場合も同じように考えられますので、家賃の支払義務はないと考えるべきでしょう。

**Q** 借家建物が地震で損壊してしまい、家主から、修繕には多額の費用がかかるから取り壊したいと言われたのですが、借家人はこれに応じなければなりませんか？

**A** 家主からの取壊しの申入れは、借家契約の解約申入れであり、解約申入れには、相応の「正当事由」がなければならぬとされています。解約に応じなければならぬ「正当事由」があるかどうかは、建物損壊の程度、修繕費、従前の家賃、立退料の有無や金額によって決まりますので、取壊しの申入れがあったからといって、常に借家人が家主の申入れに応じなければならないわけではありません。家主とよく話し合いをして下さい。そして、どうしても話し合いがまとまらない場合には、専門家（弁護士、司法書士）に相談してみてください。

**Q** 借地している土地の石垣が崩れたのですが、復旧費用は地主と借地人のいずれの負担となるのですか。

**A** 復旧工事は、地主の借地人に借地を使用・収益させるために必要な修繕義務の履行として地主の負担となります（民法606条）。

但し、復旧が困難な場合（復旧に過大な費用を要する場合を含む）で、そのままでは契約の目的（土地の使用・収益）を達成できないときは、借地契約は目的物（土地）の滅失と看做され履行不能により終了します。

REAL ESTATE,  
BUILDINGS &  
RENTAL HOUSING

土地、建物、  
アパート（借家）

**Q** 借地上の建物に「危険」判定があり取り壊しました場合や、家が地震で倒壊した場合は、借地権はどうなるのですか。また建物を再築するには地主の承諾が必要ですか。

**A** 自然災害で建物が滅失しても借地権が消滅することはありません。また、建物は地主の承諾がなくても再築することができます。増改築禁止の特約があっても自然災害による全壊の場合は、再築に地主の承諾は必要ありません。

**Q** 借地上の建物が全壊し、再築したいのですが地主に承諾料を要求されました。支払わなければならないのでしょうか。

**A** 借地人は地主の承諾がなくても再築が可能ですから、承諾料の支払いを拒否することができます。

但し、法定更新を阻止するための異議を述べないこと（旧借地法7条）を条件に、ある程度の承諾料を支払うことも借地期間の延長の観点からは一考に値すると思います。

**Q** 地震で借家が損壊した場合の修繕費は誰が負担するのですか。賃料の支払義務はどうなりますか。

**A** 家主には貸家を借家人に使用・収益させる義務があり、その義務の履行として必要な修繕であり、かつ修繕が可能な場合には借家人は家主に対して修繕を請求することができます（民法606条）。

また、家主が修繕に応じてくれない場合、借家人は借家を使用・収益できない割合に応じて賃料を全部または一部の支払を拒むことができます。

**Q** 家屋を賃貸していましたが、地震による損壊と老朽化のため使用不能として契約解除の通知をしたところ、借家人は修繕して契約を継続して欲しいと言ってきました。多額の修繕費がかかるのですが家主に修繕義務はありますか。

**A** 基本的には家主に借家人が損壊した借家を使用できるようにするために必要な修繕義務がありますが、損壊の程度が著しく、修繕に過大な費用を要するときは、公平の見地から修繕義務はないものとされ、契約は履行不能として契約の終了が認められるでしょう。

また家屋の老朽化が進み残りの耐用年数が僅かな場合は、多くは大修繕までは必要ないとされるでしょう。

**Q** 地震により貸家が損壊したので立ち退きを求めたところ、借家人から多額の立退料を要求されました。支払に応じなければならないのでしょうか。

REAL ESTATE,  
BUILDINGS &  
RENTAL HOUSING

土地、建物、  
アパート（借家）

A

建物が全壊したとき、または半壊した場合であっても損壊の部位・程度により建物としての効用を失ったと判断されるときは、履行不能により賃貸借関係は当然に終了し、不可抗力（自然災害）による履行不能ですから家主が明け渡しを求める際立退料を支払う必要はありません。

但し、損壊の程度が建物としての効用を失う程度に至らない場合は、家主の修繕義務が認められる場合や、家主の立退料の支払いや代替え家屋の提供などが立退請求の正当事由の補強材料となることもあります。

Q

**テナントの入っている建物の壁が地震で壊れました。原因は壁の瑕疵です。内装は賃借人の負担とする特約があります。**

**①修理費用は誰が負担するのですか。**

**②賃借人は修理期間の休業損害を賃貸人に請求できますか。**

A

①壁の瑕疵が原因ですので、建物を購入した場合には、売主に対し、瑕疵担保責任（民法570条）により、修理にかかった費用について損害賠償請求をすることが可能です。

建物を請負業者に建築してもらった場合には、請負業者に対し、修理費用について損害賠償請求をすることが可能です（民法634条2項）。請負の場合は修理自体を求めることも可能です（民法634条1項）。

②壁の瑕疵が原因で、賃貸人も瑕疵あることを知らずに賃貸していた場合には、賃借人は賃貸人に対し、修理期間の休業損害を求めることはできません。

売主が瑕疵を知りつつ建物を売った場合や、請負業者の手抜き工事のような場合で、売主や請負業者に不法行為（民法709条）が成立する場合には、売主や請負業者に対し休業損害の請求をすることができます。

Q

**罹災都市借地借家臨時処理法はどんな法律か説明して下さい。**

A

昭和21年に制定された罹災都市における借地借家人の生活の安定を図る復興対策を目的とする法律です。

被災者がそれまで住んでいた所に住み続けられるように保護しています。例えば、罹災建物が滅失した当時におけるその建物の借主は、その建物の敷地に借地権の存しない場合には、その土地の所有者に対し、建物所有目的で賃借の申出をすることによって、他の者に優先して相当な借地条件でその土地を賃借することができるかとされています（2条）。

また、借地上の家屋を貸していた場合、再築した建物について、その完成までの間に借家人から借受けの申し出があると、正当事由がないと貸付けを拒否できません（14条）。借地上の家屋を貸していた場合、建築のための土地の使用を始める前に、借家人から借地権譲渡の申し出を受けると、正当事由がない限り借地権の譲渡を拒否できません（3条）。

TAXES

税金

Q

個人事業者ですが、被災により、本来の期限までに、申告や納税が出来ません。どのようにしたらよいですか。

A

大規模災害が発生した場合、国税庁長官から、申告・納税の期限の延長が告示されることが考えられます。その場合には、延長された期限までに申告・納税すればよいこととなります。

国税庁長官からの期限延長の告示がない場合でも、所轄の税務署長に申請し、承認を受けて、期限を延長してもらうこともできますので、税務署に相談されることをお勧めします。

Q

大規模災害で被災し、大きな損害が発生したため、税金の納付が困難となりました。期限までにどうしても払わなければなりませんか。

A

納税猶予の制度があります。猶予期間は原則1年ですが、理由によっては、最長3年間まで猶予されますので、税務署で相談してみてください。



BENEFITS &  
INSURANCE  
CLAIMS

失業保険  
社会保険  
休業手当

失業保険の給付

**Q** 大規模災害の被災に伴い事業所が休業となったため、一時的に離職を余儀なくさせられるに至りました。このような場合、失業給付を受けることはできますか。

**A** 激甚災害指定地域の適用事業所の雇用保険被保険者で被保険者期間が6か月以上、被災事業所の休業で一時的に離職を余儀なくされた場合、職業安定所に申請することで特例的に失業給付を受けることができます。



社会保険料(事業主)

**Q** 事業主として、災害救助法の適用地域に事業所を有していますが、社会保険料などの納付期限を延ばしてもらうことはできますか。

**A** 当分の間、納入期限が延長されます。口座振替による保険料納入についても口座振替が停止されます。

休業手当(事業主)

**Q** 被災に伴い、事業活動の縮小を余儀なくされましたが、事業主として、休業などの方法で雇用を維持したいと考えています。何か行政の援助は受けられますか。

**A** 緊急対策として、一定の場合、原則として事前届出が必要ですが、休業等に係る手当・賃金の負担を一部助成する制度があります。



解雇・退職手当

**Q** 地震により業務に影響がでたとして勤務先から解雇予告なしの解雇を通達されました。退職手当も支給されていません。どうしたらよいでしょうか。

**A** 使用者が労働者を予告なしに解雇できるのは、天災事変その他やむを得ない事由のために事業の継続が不可能になった場合です(労働基準法20条)。従って、地震により業務に影響がでたという事由では、解雇予告なしの解雇はできないし、解雇そのものについても解雇の一般原則に従わなければなりません。業務の影響という理由は解雇理由に該当しないので、解雇そのものも無効と考えられます。

FOREIGN  
RESIDENTS

外国人の方

Q

在留期限が迫っておりますが、大規模災害で被災し、在留期間の更新手続きが間に合いません。どうすればよいですか？

A

在留期間の満了までに更新の申請ができなかった場合であっても、特別な事情がある場合には、申請を特別に受理してもらえる「特別受理」という制度があります。居住地を管轄する地方入国管理局へ行き、事情を説明し、更新の申請をして下さい。

