

# 地球温暖化や地殻変動の活動期が原因なのか

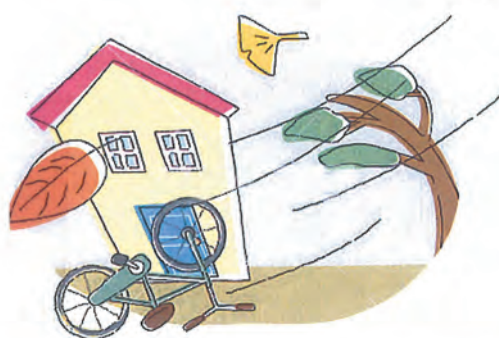
## 大型地震・大型台風・突風・竜巻・ゲリラ豪雨等々

つまり法律の規定の中でも、「強行規定」にあたる条文に関しては、当事間で自由に特約を設けることができません。

それに反して民法606条や特別法である「借地借家法」でも特に修繕義務に関する特則等の設定がないので、契約書の中で具体的に当事者間で負担範囲を決めることが可能となる訳です。しかし実際は一定の限界があり、特約の内容が信義則(民法第1条第2項)・公序良俗(民法第90条)等に反していたり、一方的に借主に不利な条項は無効(消費者契約法)となりますので、常識の範中で決定することが必要となります。

今回の様に自然災害が原因で建物やその設備等に被害が発生し、そのことにより入居者である借主に不都合が生じたとしても、貸主の管理ミスによるものではなく、自然災害の様な不可抗力の場合はオーナーに帰責性はなく、債務不履行責任は発生しないと判断される可能性が高いと言えるでしょう。

しかし最近の新築物件(大手ハウスメーカーの建物)では、この様な異常気象がこんなにも頻繁に発生する状況を鑑み、地震対策の強化や台風・突風・竜巻等の強風による飛来物の衝突防止の為に、全ての窓やはき出し口等にシャッターが標準装備される様になってまいりました。つまり今後は、この様に時代の変化と共に貸主責任の範囲が変化してくる可能性はあるでしょう。



シャッター雨戸(全室)