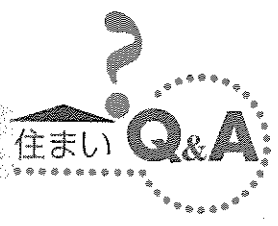


司法書士がお答えします



Answer 司法書士 宮城 匠 (司法書士法人 匠事務所)
那覇市楚辺1-5-17 プロフェスビル那覇4階 電話098-833-6461

賃貸物件の修繕



Answer

アパート経営をしている者です。私が所有するアパートが古くなり、借主さんから修繕の要望が増えています。そもそも、貸主である私が修繕する義務があるのですか？ また、修繕する義務があるとして、どこまで修繕する必要があるのでしょうか？

① 貸主の修繕義務

民法上、賃貸借契約では、貸主は借主に対して、物件の使用及び収益をさせる義務を負つていて(民601条)、義務の具体的内容として、物件の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負つています(民606条1項)。
したがって、借主の故意・過失により生じた故障や損壊といった借主に責任を問えるケースではない限り、一般的な使用方法で生じる修繕は、原則として貸主の負担となります。
例えば、貸す時から設置されていた、エアコン、給湯器、ガスコンロ、照明器具などの設備を通常の使い方をしていて故障したとき

② 特約

何れも「原則」と申し上げたのは、多くの賃貸借契約書には、「小修繕は借主の負担で行う」という特約があるからです(以下、「修繕特約」といいます)。修繕特約の効力について、判例は、借主に積極的に修繕義務を負わせたものではないが、借主も貸主に修繕を請求できないとしています。つまり修繕特約がある場合は、小修繕の範囲であれば貸主は修繕する義務がありません。(なお、修繕特約があっても、小修繕の範囲を超えるような修繕が必要

③ 小修繕の範囲

宅建業者さんなどが使う最新の賃貸借契約書には、小修繕の範囲が細かく記載されていますが、それでもすべてのケースをカバーすることはできません。ましてや、古い契約書になると、具体的な例が一切書かれていないことが通常です。この修繕範囲について貸主と借主で解釈が異なり、トラブルとなることがあります。何を小修繕というかは、修繕に要する費用・時間等と実際に支払っている家賃の額によつて異なりますが、一般的には、畳表、ふすま、障子の張り替え、電球、蛍

④ 修繕計画

アパート経営では、あらゆる設備の経年劣化は避けられません。また、一つ一つの費用は小さくても、集合住宅であるアパートでは、各部屋の劣化が一挙に噴出することも稀ではありません。長期的な修繕計画を立てておくことが大切です。

になった場合には貸主が修繕しなければなりません) 光灯の取り替えなど、ごく軽度のをいいます。これに対して、大修繕を要する屋根、柱、壁、床、土台など建物の主要な個所の修繕や、給湯器、流し台、浴槽、洗面台、トイレ、じゅうたん、畳の取り替えなどは小修繕とはいえないでしょう。