

## 賃貸人の修繕義務と賃借人による修繕／ 賃借物の一部滅失等による賃料減額

村川 隆生 Murakawa Takao

一般財団法人 不動産適正取引推進機構 客員研究員／TM不動産トラブル研究所 代表

宅地建物取引士、一級建築士。2017年1月より現職。業界団体主催の法定研修会、県・市主催の消費者セミナー等で講演。著書に「わかりやすい! 不動産トラブル解決のポイント」【売買編】【賃貸編】(住宅新報社 2013年)など。

### 1. 賃貸人の修繕義務

賃貸物に修繕が必要となった場合、賃貸人に修繕義務がありますが、改正民法\*では、その修繕が賃借人の責に帰すべき事由によるものであるときは、賃貸人は修繕義務を負わないことを明文化しました(改正民法606条ただし書き)。

ただし、この場合においても賃借人が修繕を行うときには、トラブルを避けるために、修繕が必要となった旨を事前に賃貸人に通知のうえ、修繕についての承諾または対応の指示を受けることが必要と思われる。

### 2. 賃借人による修繕

「給湯機が故障したので賃貸人に再三修理のお願いをしていますが、修理をしてもらえず困っています。どうすればよいですか」など、賃貸人に修繕義務があるにもかかわらず、賃貸人が修繕を実施しない場合の対応方法についての相談は少なくありません。賃借物件は賃貸人の所有物であることから賃借人が勝手に賃借建物や付帯設備の修理をすることはできません。賃借物に物理的な変更を加えると債務不履行責任や不法行為責任を問われかねません。

賃貸人に修繕義務があるにもかかわらず賃貸人が修繕を実施しない場合、賃借人の生活に支障があるときにはしかたがないので、賃借人自ら修理を行うしかありません。現実にはそのように対応しているところですが、改正では、賃貸人が必要な修繕をしないときには、賃借人は賃貸人の同意を得ることなく自ら修繕を行うこ

とができることを明文化して、賃借人に修繕権を付与しました。

#### 【改正民法607条の2】賃借人による修繕

賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

- 一 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき
- 二 急迫の事情があるとき

なお、この規定に従い賃借人が修繕をした場合、賃貸人に修繕義務があったときには、賃借人は、賃貸人に対し、修繕に要した費用の償還を請求できます(民法608条1項)。

#### ■ 実務上の問題と対応

賃借人が改正民法607条の2に基づき修繕を行った場合でも、修繕の内容によっては、修繕の要否・範囲・方法・費用や急迫の事情であったか否か等については紛争が生じることが懸念されます。給湯器等の設備の修理については紛争の可能性は低いと思われるのですが、建物本体に影響を与え、高額が発生する大修繕については紛争になる可能性が高く、注意が必要です。

本条に基づく賃借人による修繕についてのトラブルを防止するためには、賃貸借契約の締結に際し、①建物の<sup>くたい</sup>躯体に係る大修繕については本条に基づく修繕権を有しないこと、②①以外の修繕を行う場合は、急迫の事情がある場合を除き、修繕内容・費用等について書面による事前通知が必要であるなどの特約をしておく必

\* 以下、本文中の改正後の民法は「改正民法」とし、改正前の民法を「改正前民法」、改正されなかった民法を「民法」、改正前の民法になかった条文は「新設」とする。

要があると思われます。①の建物躯体に係る不具合については、次の法611条による対応が考えられます。

### 3. 賃借物の一部滅失等による賃料減額

#### 【改正民法611条】賃借物の一部滅失等による賃料の減額等

賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて、減額される。

2 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借した目的を達することができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる

#### (1) 賃借人からの減額請求から当然減額へ

賃借物の一部が使用収益できなくなった場合の「賃料減額請求制度」が「当然減額制度」に変更されました。

改正前民法は、「賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した割合に応じて、賃料の減額を請求することができる」と規定して、賃料減額には賃借人からの請求が必要としています。改正民法は、「賃料は、賃借物が賃借人による使用収益の対価として日々発生するものであるから、賃借物の一部滅失によってその一部の使用収益が不可能となったときは、賃料もその一部の割合に応じて当然発生しないと考えるべきであり、法611条1項の規定を改める必要がある」（法務省 法制審議会民法（債権関係）部会 部会資料）として、賃借物が、賃借人の責によらない事由で使用収益できなくなったときには、賃

借人からの賃料減額請求を待たずして、賃料は使用収益できなかった部分の割合に応じて「減額される」としました。

#### (2) 賃借物の一部滅失等による契約の解除

改正前民法は、賃借物の一部滅失について賃借人に帰責事由があるときは契約解除を認めていませんが、一部滅失により賃借物の使用収益ができずに賃借の目的を達することができないときは、賃借人に帰責事由がある場合でも賃借人に契約の解除を認めました。なお、この場合、賃貸人は、賃借人に対する損害賠償請求等によって対処することになります（前出 部会資料）。

#### ■ 実務上の問題と対応

賃借人の責に帰さない事由により賃借物の一部が滅失等により使用できなくなった場合、賃借人は、賃貸人にその旨を通知して修繕を求め、賃貸人はそれにに応じて必要な修繕を実施するのが原則の対応です。改正後もこの原則対応に変わりはありません。

#### （賃料減額紛争の防止）

賃借人が、建物に使用収益できない状況が生じたにもかかわらず賃貸人に通知せず、修繕を行わずに放置した状況でいきなり本条を盾に賃料減額を主張した場合、賃貸人との間で紛争が生じるのは必至と思われます。紛争防止のためには、契約において通知義務を明文化しておき、予想される故障等の項目ごとに、賃貸人が修繕に要する期間、期間内に修繕を実施しなかった場合の賃料減額割合等を特約しておくことが有効ではないかと思われます。

本条の当然減額制度は、賃貸人が修繕の必要性を知っていながら修繕を実施しない場合の賃借人が取り得る対抗策の1つと考えるべきではないかと考えます。

〈文中の解説・意見は執筆者の個人的見解にとどまるものであることを了承ください〉

#### \*参考文献

- ・筒井健夫、村松秀樹 編著「一問一答 民法（債権関係）改正」（商事法務、2018年）
- ・柴田龍太郎著「詳解 民法〔債権法〕改正による不動産実務の完全対策」（プロGRESS、2018年）