



# 賃貸アパートのガス給湯器が故障した場合の費用負担は？

## 相談者の気持ち

先日、賃貸アパートのガス給湯器が故障してしまいました。大家の所有物なので修理を依頼したところ、費用は私が持つように言われてしまいました。早急に直したいので、立て替えておこうと思いますが、大家に修理費用を支払ってもらうことは可能でしょうか。

萩谷 雅和 Hagiya Masakazu 弁護士

第一東京弁護士会所属。企業法務を中心に、一般民事事件、家事事件などを広く手がける。著書に『知識ゼロからの働き方改革で変わる労働法入門』（共著、幻冬舎、2019年）ほか。

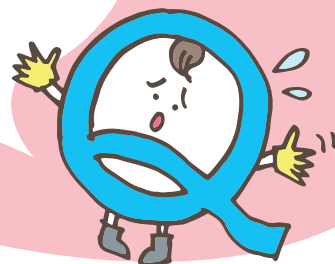


大家には貸家の修繕義務があります(民法606条1項)が、まずは入居当時の賃貸借契約書に、ガス給湯器の修理を賃借人の負担とする特約がないことを確認しましょう。

本件の場合、ガス給湯器は大家の所有物で賃貸のために設置しているものですから、特約がない限り、大家は修繕義務を負います。賃借人が立て替えて支払ったときは、その修繕費用を支払ってもらうことが可能です。(たとえ特約があったとしても、賃借人がすべて修繕義務を負うものではありません)

立て替えた修繕費を大家に払ってもらうために何を用意すればよいかですが、後から修繕費が高すぎるとか、修繕の内容が不適切だったと言われないようにする必要があります。そのためには、修繕に関する客観的な資料と、大家が知っていて止めなかったという資料を残しておくことです。

客観的な資料としては、インターネットや事業者からガス給湯器の故障の状態に応じて必要な修繕や費用等の情報を収集しておくことなどが考えられます。修繕費の見積もりを複数の事業者から取って、その中で一番安いところに頼んだという資料も有益です。家の修理・修繕の見積もり比較を無料で出してくれるサービスも



ありますので、それを使うことも考えられます。

大家が事前を知っていて止めなかったといえるためには、以上のように集めた資料を大家に示してそれを記録しておくということになります。大家が不在でつかまらないという場合も考えられますので、何度も説明の機会をもらうことをお願いした記録とか、資料を渡したり送ったりした記録を取っておくことも、誠意を尽くしたことを証明するために有益です。

そのうえで、実際に修繕する際、大家に立ち会ってもらうとか、修理のようすを撮影して画像を残しておくことは、適切な工事が行われたことを証明するために有益です。最後に、事業者の領収書ももらって保管しておきます。

支払ってくれない場合ですが、賃借人は賃貸人に対して必要費の償還請求権(民法608条1項)がありますので、これを行って支払いを請求することになります。

「必要費」というのは、貸家を通常の使用に適する状態にしておくための費用であり、ガス給湯器がなければ貸家としての通常の使用はできなくなりますから、修繕費は「必要費」ということができ、直ちに支払うように請求できます。

直ちに支払わない場合は、民事訴訟を提起するか、民事調停を申し立てることにより、紛争の解決を図ることになります。