

## 賃借建物の修繕

### 実際の運用はさまざま…

#### Q 質問

この度、転勤により家を借りることになりました。今まで借りていた家では、建物の修繕について取り決めていなかった所為か、家主さんとの間でトラブルになったことがあります。建物の修繕についてどのように考えていけばいいでしょうか。

#### A 回答

民法第606条1項では、建物の貸主は賃貸物の使用収益に必要な修繕をする義務があることを明記していますので、賃貸建物の修繕は賃貸人にあるのが原則です。

修繕義務が賃貸人にあるといっても、玄関のドアが破損した等の些細な不具合が生じた場合に、いちいち賃貸人に直してもらうというのも大変です。しかし、建物は賃貸人の物ですからあなたが勝手に直すことはできません。そこで、建物の賃貸借契約を締結する際、小修繕については借主がすることが出来るといった内容の契約書を作る場合が結構多いのです。そして、小修繕については、契約書でこれを借主の負担とする特約がある場合、近隣の家賃に比して家賃が安いとか、

合理的な理由がある場合については、これを借主の負担とすることを有効であると認めた判例があります。この判例では屋根の雨漏り等の小修繕以外の修繕については賃貸人の修繕義務を認めています。

このように民法第606条1項は原則ですが、これは借地借家法上の強行規定ではなく任意規定ですので適当に変えることが出来ます。契約書の中には大修繕、小修繕ともに借主に修繕義務を負わせているものもありますが、これについては、裁判例ではこうした契約条項は、貸主は民法606条1項の修繕義務を負わない旨の定め過ぎないとして、借主の修繕義務を認めなかった例があります。これ等は相当ひどい例です。

合理的と考えられる賃貸借契約では、小修繕について、通常の損耗、自然損耗、賃借人の故意過失、経年劣化等の問題について、消費者保護の観点から合理的で相当な内容の修繕に関する賃貸借契約に関する特約が検討されるべきで、こうした契約書が、標準的なものとして明示されるとよいと考えます。

以上のことを念頭に置いて契約されることをお勧めします。