

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 平成 29 年 11 月 30 日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail : tmb@tkcnf.or.jp 担当 : 植村 一成
 【大阪本部】〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町 5-17 アケビ南森町 6F TEL : 06-6361-8301 FAX : 06-6361-8302
 【東京支店】〒103-0025 東京都中央区日本橋茅場町 1-2-14 日本ビルディング 3 号館 3F TEL : 03-6231-1576 FAX : 03-6231-1577

債権法改正 Part2 賃貸借契約の諸規定の整備（修繕関係）

1 民法の改正 PART.2

前回（No.483）から始まった債権法改正シリーズの第2弾は、賃貸借契約の諸規定の整備についてです。

賃貸住宅は、所有者と利用者が異なるため、その修繕費の負担責任がどちらにあるのかなどの問題があります。原則として貸主が修繕を行わなければなりません、今回の改正により貸主が行わない場合等は借主が修繕することができるようになります。

2 賃貸人による修繕権

現行：（民法第 606 条第 1 項）原則は賃貸人の負担。ただし賃借人の責任で損傷した場合は賃借人の負担。

改正：上記に追加で新たに規定

賃借物の修繕が必要である場合、①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、②急迫の事情があるときのいずれかに該当するとき、賃借人は修繕をすることができることとなります。つまり、修繕の必要があるにも関わらず、賃貸人が修繕を行わないときは賃借人が修繕権を行使できることとなります。賃借人が修繕を行うことになるとその賃借人から修繕費を請求され、なおかつ、価格交渉が十分でなく修繕費用が割高である、修繕の範囲を超えたグレードの作業が行われた等といった主張が行われることも想定されるため、このような事態はなるべく避けたいものです。

対応：この規定については任意規定であり、契約上自由に内容を取り決めることができます。つまり、修繕権を賃借人に与えないことや修繕権を与えるにしても条件をつけるなど制限する契約条項を定めることでこの改正内容についての事前対策を行うことが可能です。ただし、修繕の要求をされた場合は原則として応えなければなりません。

3 通常損耗の原状回復義務

改正後：賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によって生じたものであるときは、この限りでない。

⇒賃借人については、通常損耗について原状回復する義務を負わないが、賃借人の責任で発生した、通常でない損耗について原状回復を負う。

☆明文化によりその修繕費をどちらが負担するかを明確に決めておくことができます。

通常損耗とは・・・賃貸借契約で定めた目的に従って使用収益した場合に発生した損耗

①経年変化＝建物・設備等の自然的な劣化・損耗等

②通常損耗＝賃借人が通常の使い方をしても発生するもの

③特別損耗＝明らかに通常の使用による結果とはいかないもの **通常損耗の例**：壁紙や畳表の張替費用、ハウスクリーニングの費用など

対応：この改正による明文化についても2と同様任意規定であり、通常損耗の修繕負担について契約上自由に定めることが出来ます。原状回復義務を賃借人に従来の慣習通り負担させることもできますし、他との契約上の優位性も考えて原状回復は賃貸人で行う旨を広告などで謳うことも一つの入居促進の効果があるかもしれません。賃借人に原状回復義務を負ってもらいたい場合には、契約書に細かく明確に部分の指定をするとともに、これを口頭でも十分に説明する必要があります。条項やこの明確な指定がなければ賃貸人が負担することになります。

まとめ

賃借人による修繕権・通常損耗の原状回復義務に関する改正については、どちらも任意規定となっています。これらについて修繕に関する権利や義務はどちらにあるのか明確に契約書に定めることができ、定めることがトラブルを未然に防ぐ最大の手段となります。不動産賃貸業にとって入居者はお客様であり、そのお客様たちと問題なく円滑に取引をし、尚且つ自身の不動産賃貸業としての事業内容をよりよくするためにも、賃貸借契約書の内容の見直しは重要であると考えられます。契約の前に賃貸借契約書の内容を確認し、合意しておくことでオーナー様も入居者も共によい関係のまま契約を継続していくことが大切です。是非弁護士に相談して、早期に契約書を見直ししておくことをお勧めいたします。