



# ネクストライフ てるまむ

## 通信

VOL. 2

**第2号のてるまむ通信では、賃貸経営（管理）では欠かせない「修繕義務」についての情報や事例をご紹介しますと思います。**

「修繕義務」と言っても、一概にオーナー様だけに課せられるわけではありませんが、消費者保護法が施行されてから、原状回復はもろろのことですが、修繕についてもオーナー様負担となるケースが多くなっております。そこで、現在、建物賃貸借契約で敷金0と表記し契約締結するケースが増えつつあります。なぜか？と言いますと単純に敷金は当然預かり金なので、入居者様にお返しすることになります。ですから、返すお金をわざわざ預からなくても良いわけです。その代わり、後（退去時）に発生する、原状回復や入居中に発生する設備等の修繕等の費用の回収を家賃アップの方法でクリアする考えが広まりつつあります。現に本土では多くなっているのが現状です。しかし・その考えにもリスクはありますので、全ての賃貸アパートに対応できるか？は疑問が残ります。今後もいろいろな情報を提供します。

### ネクストライフてるまむの 賃貸管理

第1号でお知らせ致しました、メンテナンスの件、快く了解していただき感謝申し上げます。今後も、特に築年数の古い物件については、ご提案させて頂く所存でございますのでよろしくお願い申し上げます。

### 《今月の気になる記事》

【事例】 AがBに賃貸している築十年の一戸建て（以下「本件貸家」といいます）の賃貸借契約の管理をしています。AとBは約1年前、目的を居住用、賃料十五万円、期間二年の約定で賃貸借契約を締結しました。①BからAに対し「湯沸器を新品に交換してほしい」との申入れがありました。湯沸器は古いものであるとはいえ、現在、その利用に何も問題はありません。AはBの申入れに応じなければならぬでしょうか？②BからAに対し「水道水が濁る」とのクレームが入りました。水道業者さんに依頼して原因調査をしたところ、「道路の水道管から本件家屋までの水道管の取替え工事をした場合、約三百万円の費用がかかる」とのことでした。なお、道路の水道管から本件家屋までの水道管の取替え工事をした場合、約三百万円の費用がかかることでした。この調査結果をB氏に伝えたところ、BはAに対し「安心して住むことができるように水道水が濁る根本的な原因から除去してほしい。したがって、道路の水道管から本件家屋までの水道管を取替えてほしい」との申入れがありました。AはBの申入れに応じなければならぬのでしょうか？（尚、以上につき、修繕を賃借人の負担とする特約はないものとします）

①について・・・賃貸人は賃貸借の目的物についての修繕義務を負っています。しかし、賃貸人が負っている修繕義務は、賃貸借の目的物を賃借人が利用及び収益するにあたって不都合が生じた場合に使用及び収益できるように修繕する義務です。

本件相談事例では、湯沸器は古いものであるとはいえ、現在、その利用には何も問題はないのですから、賃貸人の負う修繕義務とは関係がありません。したがって、AはBの申入れに応じる必要はありません。

②について・・・水は人間の生活において、必要不可欠なものであることは言うまでもありません。水道水が濁っている場合、その程度にもよりますが、通常は飲むことができず、ひいてはBは本件家屋に居住し続けることはできなくなって賃貸借契約の目的を達成することができなくなってしまう。したがって、Aは、修繕義務の履行として本件家屋の水道水が濁らない状態にする義務があるといえます。では、AはBの申入れに従い、水道水が濁る根本的な原因を除去すべく月額賃料（十五万円）の約二十ヶ月分である約三百万円もの費用をかけて、道路の水道管から本件家屋までの水道管を取り替えなければならぬでしょうか。修繕が技術的に不可能ではない場合でも多額の費用がかかる場合は、社会通念上は修繕不能と評価されます。月額賃料（十五万円）の二十ヶ月分の費用が、社会通念上、修繕不能と評価されるほどの多額といえるかは微妙ですが、本件相談事例には、「性能の良い浄水器を取り付ければ水道水を飲んでも問題がない程度になる」との事情があります。とするならば、本件相談事例において、Aは、水道管の取替え工事をする義務までは負わないのではないかと考えられます。ただし、水道水に取り付ける性能の良い浄水器及び浄水器のフィルター交換にかかる費用はAが負担すべきです。なぜならば、本件相談事例の場合、Aは性能の良い浄水器及び浄水器のフィルター費用を負担することを引換えに、水道管の取替え工事の費用負担を免れるといえるからです。

（賃貸不動産管理雑誌掲載抜粋）

### 参照条文

民法601条（賃貸借）

賃貸借は、当事者の一方がある物の使用及び収益を相手方にさせることを約し、相手方がこれに対してその賃料を支払うことを約することによって、その効力を生ずる。

民法606条（賃貸物の修繕等）

1項 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。