



ネクストライフ てるまむ

通信

VOL. 17

HPへアクセス

第17号のてるまむ通信では、「クレームの実態とその対応策」について掲載致します。

今回は、原状回復工事の負担区分に関するトラブルについて説明します。東京都条例や国土交通省のガイドラインの中で、原状回復費用はオーナー様負担と規定されました。ただ、契約内容や傷の程度によっては借借人負担となる場合もあります。トラブル事例と対応法を紹介します。

「4月の花」・・・花言葉・・・

マーガレット
(恋を占う)

あさがお
(喜びにあふれ)

ディモルフオセカ
(元氣)

アネモネ
(期待)

「ネクストライフてるまむ」より

3月の忙しさもあっという間に過ぎ、4月に入って少しずつ温かくなってきました。季節の変わり目、体調管理には十分な睡眠とバランスのとれた食事が一番。

《今月の気になる記事》

☆建物の修繕負担区分に関するトラブル

使用収益妨げない傷に修繕義務なし

1. はじめに・・・今回は、建物の修繕に関わる借借人と賃借人の負担区分を巡るトラブルと対応方法がテーマです。賃借人の権利意識の高まりや不況による所得の伸び悩みを理由に、修繕負担を巡るトラブルが増加しています。

2. 建物修繕に関する原則と例外
民法では、「賃借人は賃貸建物の使用及び収益に必要な修繕を為す義務を負う」と規定されていますが、賃借人の修繕義務の成立を認めるためには、次の要件が必要とされています。

(原則)

イ・修繕の必要があること

賃借人は軽微な破損についても常に修繕義務を負うわけではありません。破損等による障害が生じても、それが賃借人の使用収益を妨げる程度のものでない限り修繕はしなくても構いません。

つまり、賃借人の修繕義務は、賃借人をして契約により定めた目的に従い使用収益させるのに必要限度に留まります。
ロ・著しく多額の費用を要するものではないこと

修繕に新築と殆ど同じくらいの費用がかかるような時は、賃借人に修繕義務は生じません。(但し、賃料減額、損害賠償及び契約解除の問題が生じる可能性があります。)

ハ・建物の破損が賃借人の故意、過失によって生じたもの

ニ・賃料が著しく低く定められているというような事情がないこと

(例外)

民法の規定にかかわらず、特約によって賃借人は修繕義務を免れることができます。多くの借家契約には、賃借人

が修繕を負担する特約があります。この特約を巡るトラブルが発生しがちです。

3. トラブル事例

(入居後のサービス期間を過ぎてから修繕を求めてくる居住者) 入居1年間は本来賃借人負担の修繕を賃借人が行うことが多いようです。入居する住宅は新築ではなく、「中古」品です。すぐに不具合や欠陥に気がつきにくいという理由で実施するアフターサービスの一環です。クロスが剥がれ、塗装や排水不良、建具の収まり不良等が対象になります。困るのが、入居後1年以上を経過しての申出です。状況に応じて判断しますが、予め「1年経過後は賃借人負担である」ことを文書で正確に伝えておくことが肝要です。(軽微な破損かどうか悩ましい修繕)

先に軽微な破損は賃借人に修繕義務は無いと言いましたが、個別のケースでは判断基準に悩むことがあります。賃借人に我慢して貰うかどうかは結局のところ、現状有姿や家賃水準との関係で判断していきます。玄関扉やバルコニーの鉄部塗装、台所の錆落とし、天井クラックの修繕等の要求は、安心・安全に関わるもの以外は対応していません。塗装などは、計画修繕の時期まで待ってもらうこともあります。

逆に著しく多額の費用を要する修繕を要求された場合はどうでしょうか。何を以って「著しく多額の費用」かは個別判断です。「水道水から赤水が出ているので全ての水道管を取り替えて欲しい」「最上階の住宅で雨漏れしたので、屋上全面の防水層をやり直してほしい」などといった要求が以前にありました。不具合の発生原因を調査し、その原因を解消することが一番ですが、そのことで著しく費用が高む場合は、必要最小限の範囲の補修に留めておくようにしています。

(賃借人の負担区分を知らない居住者)

最後は、契約条項に対する無知から生ずるトラブルです。つまり、特約についての無知が原因です。例えば、結露による汚れ、便器、コンセントのスイッチの取替え等、感覚的には賃借人負担と思われる事項を賃借人負担とする特約は十分に確認が必要です。修繕に関するトラブルの大部分はこれに含まれます。

(全国賃貸住宅新聞より一部抜粋)

ためになる「日本人のしきたり」

花祭り — 釈迦像に甘茶をかけるいわれ

毎年四月八日に行われる行事に「花祭り」があります。これは釈尊、つまりお釈迦様の誕生日とされる四月八日を祝う行事で、もともとは「灌仏会」「仏生会」とも呼ばれていました。この日は、ほとんどのお寺で、境内にいろいろな花で飾った花御堂という小さなお堂を作り、水盤の上に釈迦の立像を置きます。そして、参詣人はこの釈迦像の頭上に、竹杓子で甘茶を注いで拝む習わしとなっています。甘茶を注ぐのは、お釈迦様が生まれたとき、天から九頭の龍がきれいな水を吐いて、産湯につかわせたという伝説によるものです。花祭りはインドで起こり、日本には奈良時代に伝わってきたといわれます。当時は釈迦像に五種の香水を注いでいましたが、江戸時代になると甘茶をかけるようになつていきました。参詣人がこの甘茶をいただいて帰り、この甘茶で墨をすって、「干はやぶる卯月八日は吉日よ 神さけ虫を成敗ぞする」と紙に書いて、蚊帳のつり手に結びつけたり、戸口に逆さに貼っておくと、虫除けになるともいわれました。ちなみに花祭りといえば、長野県、静岡県、愛知県などで行われている「霜月神楽」を指す場合もあります。こちらの花祭りは「花神楽」ともいわれ、神前で演じる舞楽の一種です。霜月と呼ばれるように、かつては旧暦十一月に行われていましたが、現在では一月初旬に行われています。