

相 談 事 例

ID：03-01-043

相談タイトル

管理会社がない住宅賃貸借契約について

Q：ご相談内容

管理会社が存していない、直接家主と契約している賃貸物件。2年ごとの更新で今年2月が更新時期だったが、家主が忘れており契約の更新をしていなかった。12月となった今になって家主から2月に遡っての契約更新と更新手数料（1ヶ月分）を求められている。遡って更新手続きをすることは法律的に問題はないのか。

また、家主に修理依頼をしているがなかなか修理してくれず、築60年の物件であり、命に係わることではないのでとの理由で、対応してくれない。修理をして貰うには内容証明郵便等で家主に伝えたほうがよいのか。

A：回答

2年ごとの契約更新や更新料（手数料）については、賃貸借契約書に位置付けられている内容と考えますので、家主が忘れていてその履行が遅れたことは好ましいことではありませんが、法律的な問題と捉えるものではないと考えます。

施設の修理については、相談者（賃借人）の使用収益に適する状態にした上で賃貸する義務が家主にはありますので、このことに該当する内容の修理であれば、家主に対し、内容証明郵便等で伝えることも有効だと思います。また、本来の方法ではありませんが、契約更新が正規な時期に行われなかったとのことですので、修理を行えないとの意思表示があるならば、家賃の減額について交渉等を行っても良いのではないかと考えます。