

相談事例

ID：03-02-043

相談タイトル

店舗として借りている物件について

Q：ご相談内容

店舗（事業用）として借りた物件で改装工事を行い営業を始めた。扉にゆがみがあり、防犯上も問題があるので、鍵を付け替えてもらったが、数十回利用したところで、破損してしまった。直してもらおうように話したが、使用者責任で直すように言われた。他にも管理費として毎月2千円かかるが、内訳は草むしり費用と言われたが、草むしりを必要とする場所はない。2年後の更新時には保証料は今の倍になると契約後に言われた。理由は、食事を提供する店舗だと、浄化槽の汚れがひどく、業者の掃除が必要とのこと。また、エアコン2台設置されており、1台は残置物なので、取り外しても良いと言われたが、もう1台も故障しており、修理を依頼したところ使用者責任で直すように言われた。撤去して新しいものを設置すると伝えたが、退去時は元に戻すように言われた。

A：回答

事業用建物の賃貸借は原則貸主負担となるような使用収益に対する対応も、賃貸借契約書の中で、特約として細かく決められることも多いことから、一度賃貸借契約書の内容を確認してみてください。原則として、備え付け設備等に関する部分の修理等については、借り主の故意による破損でなければ、貸し主側が負担すべき部分と考えられていますが、事業用建物の場合は、住宅と異なり事業種類によって備え付けの設備をそのまま使用することが困難なことも多く、原則的な取扱いができない事も多くあります。各種不満点に関しては、重要事項説明時や契約時に説明が不十分であったことに起因するのであれば、不動産業者等にも責任がありますので、その様な内容については交渉の余地があると考えます。