

相 談 事 例

ID： 03-02-048

相談タイトル

賃借人からの修繕依頼に対する対応について

Q：ご相談内容

（相談者は賃貸住宅の家主）父から相続したアパートを管理している。不動産会社には賃貸物件の管理委託はしていない。賃貸物件に10年程入居している賃借人から頻繁に修繕依頼があり困っている。今回は3箇所の破損等について経年劣化なので家主負担で修繕するよう依頼がきている。状況確認してもらった修繕業者からはいくつかの内容は賃借人の故意・過失によるものと思われるものもあるとのこと。そのことを賃借人に伝えても、故意・過失にあたる様なことはしていない、家賃をきちんと支払っている所以对応するよう言われてしまう。家主が全て負担しなければならないのか。

A：回答

賃貸人（相談者）の修繕については、民法で「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。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない」とされています。このため、賃借人の方の修繕（現状回復）については、故意・過失や善管注意義務に反した場合に生じることになります。なお、民法の規定は任意規定となりますので、特約等で賃貸人の方の修繕義務を減じることは可能ですが、賃貸借契約時の賃借人の方の理解並びに了承が必要となります。今回の内容については、確認した修繕業者の見解を賃借人に話し理解を得ることになると考えますが、故意・過失や善管注意義務違反を立証することは難しい部分がありますので、丁寧な説明と一定程度の賃貸人負担も考慮するなかで、協議を行うことになると考えます。