



平成24年11月10日

Vol. 97

発行所 加来不動産(株)
発行者 加来 寛

小倉南区守恒本町一十二
二十三・一〇一

(093)九六二一五八一

http://www.kaku-f.co.jp/

不動産なんでも相談

Q. 長年住んでいる入居者の「畳をかえてほしい」という要望には応えないといけませんか？

入居して15年以上になる入居者(賃借人)から「部屋の畳がすり減って傷みがはげしいので畳の表替えてよいので、替えてほしい」と連絡がありました。実際に見にいくと、入居者の不注意による傷みではなさそうでした。この場合、畳の表替え(修繕費用等)は家主が負担しないといけなものでしょうか？

ここ最近、昼間の冷え込みもグッとつよくなりましただね。街中ではもうクリスマスイルミネーションがにぎやかに点灯しております。改めて思います。もうそんな時期なんです。そろそろ今年を振りかえる時間をもちたいと思います。

A. 畳の傷み具合にもよりますが、基本的には家主さんが修繕義務をおうこととなります。

(家主の修繕義務後半)

井料 隆彦の感動体験!

今年の10月10日で結婚して丸9年をむかえることができました。結婚式や結婚披露宴をしていない(ちょっとした披露パーティは行いました)私たちにとっては、入籍した日を結婚記念日としています。結婚してもう9年も経ったのか!というのが正直な感想です。今までの記念日は、ほんのちょっとしたプレゼントを渡す程度でしたが、今年は当日になって急に思い立ち、外食をすることにしました。わが家は共働きですので、妻は仕事をしながら毎日の家事もこなしてくれていますので、こういった記念日くらい「今日の献立はなんにしようかな?」と考えなくてすみ、また食器洗いやあと片付けをしなくてよいようにという思いからです。せっかくですので妻の食べたいものをお願いしてみました。妻は記念日というものに疎く私が急に外食をしようと提案しても今日が結婚記念日だと気づかないようで「なんで平日に急に外食なの?」とビックリした反応でした。お店選びでまよいましたが、結局焼肉を食べに行き、その焼肉屋さんで渡したプレゼントで結婚記念日のことを思い出したようです(笑)。10月10日は偶然にも、私の両親の結婚記念日でもあります。毎年のようにそのことは頭をよぎるのですが、今のところとくになにをするわけでもなく・・・ですので、来年にでも両親と私たち夫婦とで外食でもできればと思っています。

結婚丸9年となりました。
妻や両親に感謝です♪



家主の修繕義務後半へ

■家主の修繕義務

「そんなバカな!」という声が今にも聞こえてきそうな回答ですが、民法に照らして考えると、どうやら家主さんの負担となりそうです。

民法601条の条項にはこう記されています。

『賃貸借は、当事者の一方がある物の使用およ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その賃料を約することによって、その効力を生ずる』とあり、さらに民法606条1項には『賃貸人(家主)は賃物の使用および収益に必要な修繕をする義務を負う』とあります。

ただなんでもかんでも家主さんが修繕義務を負わないといけないのか?というと、もちろんそうではありません。次の三つの事項に当てはめて考えます。

- ① 修繕の必要性
- ② 修繕の可能性
- ③ その他の事情の考慮

① 修繕の必要性

修繕の必要性とは、修繕しなければ賃借人(入居者)が契約した物件を使用収益することができない状態になった場合には修繕の必要性がある、ということです。

逆を言えば、物件が破損・障害を生じてもその程度が賃借人(入居者)の使用収益に支障がないのであれば家主の修繕義務はないということです。

しかしその破損や障害の程度は個別に判断するしかありません。

今回のような畳の交換は15年以上と入居期間がながく、使用収益に通常の支障をきたすものと判断されやすいということです。



② 修繕の可能性

家主の修繕義務は修繕が可能なき時のみ生じます。

(裏面へ) ↓

