



平成25年5月10日

Vol. 103

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
二二三・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. 第三者が建物の一部を破損させた場合、その修繕費は所有者が負担しなければならぬのでしょうか？」

貸テナントを所有しているのですが、先日借主から「朝店に来ると、店のガラスを誰かに割られていた。盗られたものはないが、早急にガラスを入れ替えてほしい。」との連絡がありました。ひとまずガラスを入れ替えたのですが、その費用負担はわたし(家主)がしないといけないのでしょうか？

A. 基本的には家主が負担することになります。

今年のゴールデンウィークは天気にめぐまれてました♪むすめと二人で、いつもの森公園にいたり、家族でおでかけし車中泊をして温泉につかったり、買い物したりと満喫しました。なかでも出先で早朝、自然のなかに散歩したときは本当にさもちよく、贅沢な時間を味わいました♪

(修繕費用の負担後半へ)

石川明人の感動体験！

平成25年3月24日午後5時19分。人生において記念すべき日になりました。元気でとってもかわいい女の子が誕生しました。去年の夏ごろから妻の体調が優れなく心配していたのですが、ある日帰ると妊娠報告をされました。驚きと喜びでとても興奮しました。それからは二人で出産に備えたり男も女も分からない内から名前を考えたりとワクワクしていました。ただ、最初の内は実感がわきませんでした。しかし、おなかが大きくなり動きが手のひらで分かるようになると「自分たちの赤ちゃんがいるんだ」と胸が熱くなったのを覚えています。妊娠中にほぼ毎日続けたことは、就寝前に「元気で健康に育ちますように・・・」と声をかけ続けたことです。今までで一番神様をお願いしたかもしれません。そして自分たちが当たり前のように日々過ごしていることに全ての人と物への感謝が強くなりました。出産はありがたいことに安産でした。しかし、妻は壮絶だったと思います。立会出産を希望しておりましたので、命の誕生・尊さを妻とわが子に教えてもらいました。いまも順調に元気に育っています。父親となったことで責任感も強くなりましたが、一番は感謝です。妻、互いの両親、会社のみんな、産婦人科の皆さん、友人。みなさんのおかげで今までよりも幸せです。ありがとうございます。特に妻の両親にはとても良くしてもらい頭が上がりません。親としては一年生。今からもっとワクワクするのでしょうね。

ついに第一子(女の子)が生まれました♪



修繕費用の負担後半へ

■賃貸人の修繕義務

前号でも、建物の賃貸人(家主)は賃借人に対し、建物を使用・収益させる義務があります(民法601条)、との説明をさせていたいただきましたが、今回のケースもこれに似ています。

賃貸物件の修繕義務に關しては「賃貸人(家主)は賃貸物の使用および収益に必要な修繕をする義務を負う」(民法606条1項)とあるので



■修繕義務の判断基準

ただし、いくら法律で修繕義務は家主にあるからといって、なんでもかんでも家主さんが修繕していたら大変です。

ですからその判断基準として次の三つがあります。

- ①修繕の必要性
- ②修繕の可能性
- ③その他の事情を考慮

の三つから判断します。

項目列にもうすこし説明いたします。

①修繕の必要性

修繕しなければ賃借人(借主)が契約によって定まった目的にしたがって使用収益することができない状態のことを言います。

逆をいえば、賃貸物に破損・障害が生じてもその程度が賃借人の使用収益に影響がなければ修繕義務を負わないということです。



②修繕の可能性

この修繕の可能性は、物理的・技術的な観点にくわえて、家主さんの経済的・取引的観点からも判断されます。

またその賃料の額が低く、修繕費用が莫大にかかるような場合もこれに該当します。なお、ここでいう莫大な費用とは修繕がほとんど新築と同様の場合をいいます。

(裏面へ) ↓

③その他の事情の考慮

もともと家主さんの修繕義務は借主の貸料支払義務に対応するもので、前ページの①、②の事情の他、貸料の額、賃貸物の価値と破損・障害によって借主がこうむる不便の程度とのバランスなどの諸事情を考慮することになります。



今回のご相談の内容をこの三つの判断基準にあてはめて考えると、①の修繕の必要性は比較的高めです。また②の修繕の可能性は費用的にもそんなにかるものではないと見なせし、テナントの賃料から考えても修繕の可能性は高いといえます。

さいごの③のその他の諸事情としては、借主がテナントでありガラスが割れたままだと営業に支障がでますので、ここでも借主の不便の度合いは高く①②③トータル的に考えても家主さんがガラスを入れ替えること、そして費用負担することは妥当かと思われず。

■第三者の故意・過失に対する修繕義務は？

結論から申し上げますと、家主さんに修繕義務

があります。

なかなか納得しづらいことではありますが、前述した①②③の観点で判断しますと、借主に断っては第三者であるうとなかるうと、使用収益に支障をきたすのであれば基本的に修繕義務は家主さんになってしまいます。

ちなみに第三者が特定できれば当然、その第三者に損害賠償請求することが考えられます。

《編集 加来》

地域情報

★【門司みなと祭】：昭和9年に始まった伝統的なお祭りです。2800人が参加する祝賀パレードは圧巻♪



◎日時：5月25日(土) 5月26日(日)

◎場所：門司区西海岸

◎お問合せ：門司みなと祭協賛会事務局(北九州商工会議所門司サービスセンター)

093-321-2381

先月グッときた本の紹介



園田の

『「怒り」をすっきり整理する』



川畑のぶこ著 出版：集英社

先日、同コーナーで社長の加来が紹介していた本を面白そうだと思います。『断捨離(ダンシャリ)』という言葉をご存知でしょうか？聞き覚えのある方は「片付けの話ですよ」と思われるでしょう。しかし『断捨離』の真の目的はモノとの関係を問い直し、片付けというプロセスを通じて、執着心を解き放つということです。著者は【執着心】ほど人を悩ませるものはないと考えます。著書はこの『断捨離』をお部屋の中の片付けではなく心の中に適用しました。テーマは『怒り』です。本書は「私たちは無意識のうちに、できる限り怒らないように努力しがちです」という文章から始まり、読み間違いもありません。『【怒り】のもつマイナスイメージをプラスのイメージにしよう』と書かれています。目からウロコというところからラックモードにシフトできるお手軽なリラクゼーション方法も紹介されています。【瞑想】のようなものです。今、加来不動産でも毎朝5分間の【瞑想】を全員で試みているのですが、心が落ち着き毎朝スッキリと軽やかなスタートができるようになってきました。

感動日記

【加来寛の感動体験】

三月の卒園式につき、四月は息子の入学式でした。入学式当日、妻と息子と私の三人で小学校へむかう途中、体ほど大きく見えるランドセルをうれしそうにして歩く息子を見ながら、もう小学生になったんだあ、と感慨深くなりました。学校に着いてからは一緒に教室におくが、息子の席を確認しながらもわたしの小学校時代を思い返しなご懐かしい気持ちになりました。学校生活がはじまり、すでに一ヶ月が経ちました。新しいお友だちもでき毎日楽しい学校に通っています。

【井料隆彦の感動体験】

ゴールデンウィーク初日の4月29日、当社は普段どりの営業でしたが、仕事が終わった妻は、有田陶器市へ出かけていきました。佐賀出身の妻の、子どもころからの恒例行事だそうです。帰宅後見せてもらった品々の中に、ネコ柄のマグカップがありました。右手でカップを持ち、左手でカップを持って、という一風変わったデザインです。妻用かな？と思っていたのですが、なんと私へのお土産でした。実際使ってみると意外と使いやすい、毎日そのネコの顔を見ながらほえましい気持ちでコーヒを飲んでいきます。たまにはこんな土産もいいですね。ありがとうございます！

【園田博美の感動体験】

4月の終わりに八幡西区吉祥寺の「藤まつり」に行きました。以前から一度は行ってみたいと思っていたお祭り、夜の10時頃まで行われていることを当日知りました。仕事終わりに遅い時間ではありましたが車を走らせ吉祥寺へ。藤棚から下れ下りパンパンに咲きほこった藤の花はライトの光に照らされて風に吹かれてユラユラと何とも幻想的なうつくしさを堪能することができました。樹齢150年の野田藤は市の保存樹に指定されているとのことながい年月を感じさせるその姿に頭が下がる思いでした。これからも興味のあることや気になる場所へはドンドン出向いてチャレンジしたいと思っています。

【柴田知彦の感動体験】

今年も若松のグリーンパークで行われる「子どもまつり」に参加してきました。「子どもまつり」は区ごとの子ども会、青少年育成団体や自治会などが協力して、子どもたちが楽しく過ごせるイベントを開催するというものです。私はボランティアとして野球の当番ゲームを担当しました。幼稚園から小学校高学年の子供たちを相手に、受付やボール拾い、子供たちの誘導、列の整理などを行いました。パワフルな子供たちが振り回されましたが、たくさん笑顔と元気をくれました。また来年も参加しようと思います！