

建物賃貸借契約における物件修繕に関する 法的問題の整理

松田綜合法律事務所 不動産プラクティスグループ 弁護士 佐藤 康之
 弁護士 白井 潤一

住居に関する賃貸借契約の期間は2年間と
しているケースが多く、賃借人が利用の継続
を希望する場合、普通建物賃貸借のときは契
約更新、定期建物賃貸借のときは再契約をす
ることにより長期間建物を利用しています。
また、店舗やオフィスといった営業活動に利
用する場合は契約期間を5年から10年間とす
ることも多く見られます。

このように、建物賃貸借契約は長期間の利
用が想定されており、契約期間中に建物の一
部が破損、損傷することは通常見込まれると
ころ、破損部分の修繕に関しては、その費用
負担や修繕期間の補償等について賃貸人・賃
借人間でトラブルになりやすいという性質が
あります。

そのため、どのようなルールで修繕を行う
のか（賃貸人、賃借人どちらが発注するのか、
どちらの費用負担か等）、予め定めておくこ
とが重要です¹。また、賃貸人の実施する修
繕に協力した賃借人の補償等、契約書に定め
のない解決方法についても民法や裁判例を参
考に正確に把握しておくことも肝要です。

この点、2020年4月の民法改正において、
賃貸借契約における修繕に関し新たに条項が
追加され、賃貸人、賃借人双方の責務につい

てルール化されました。

そこで、本稿におきましては、建物賃貸借
契約における修繕方法について、民法はどの
ような内容でルール化しているのか、また具
体的な修繕方法や範囲、修繕時の補償につい
てどのような負担とすることが賃貸人、賃借
人双方にとって公平といえるのか、法的見地
から検討いたします。

第1 契約期間の途中の修繕に関する民法 のルール

Q1 賃貸借契約期間の途中に生じる物件の
不具合や破損等の修繕について、民法はどの
ように定めていますか。

A1 改正民法は、賃貸借契約途中に生じる
物件の不具合や破損等の修繕について、以下
のとおり定めを設けています。

(賃貸人による修繕等)

第606条 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。

2 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をし
ようとするときは、賃借人は、これを拒むこ

1 東京都が作成する「賃貸住宅トラブル防止ガイドライン（第3版）」や、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が作成する「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」には入居時の修繕に関する賃貸人、賃借人の費用負担や、貸室・設備等に不具合が生じた場合の賃料減額割合等に関する目安が示されています。

とができない。

(賃借人による修繕)

第607条の2 賃借物の修繕が必要である場合において、次に掲げるときは、賃借人は、その修繕をすることができる。

一 賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき。

二 急迫の事情があるとき。

※2020年4月の民法改正において、第606条1項の但し書きと第607条の2が新設されました。

賃貸人は賃借人に対し、賃貸借契約期間中、「対象物を使用収益できる状況に保つ義務」があることから(第601条)、民法はその具体化として、賃貸人による賃貸物件の修繕義務を原則として定めています(第606条1項本文)。その一方、賃借人の責に帰すべき事由により修繕を要する場合に賃貸人に修繕義務を課すことは過度の負担となることから、公平の観点から、賃貸人は修繕義務を負わないと明記されています(同条項但し書き)。

また、以前の民法は、賃貸人が修繕してくれない(修繕義務を履行しない)場合に、賃借人が自主的に修繕することができるのか明記されておらず、賃借人が賃貸物件を修繕することが許されるのか明らかでなかったため、賃借人自身が修繕することに躊躇を覚えることもありました。そこで、2020年4月の民法改正において、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、あるいは②急迫の事情があるときは、賃借人は賃貸物件を修繕することができる(第607条の2)として、賃借人による修繕ができる場合のルール化(明確化)を進め、賃貸人・賃借人間

のトラブル回避を図っています。

さらに民法は、賃貸人が賃貸物件の修繕を行う場合に、賃借人は当該修繕を受忍しなければならない旨を定めており(第606条2項)、これにより賃借人に対し修繕協力を促しています。

以上、改正民法は賃貸借契約期間の途中に生じる物件の不具合や破損等の修繕方法に関するルールを設けています。

Q2 原則として賃貸人が賃貸物件の修繕義務を負うことは分かりましたが、修繕の原因として賃貸人の責に帰すべき事由(帰責事由)は必要でしょうか。例えば落雷や防風等の自然災害により物件の窓が壊れるなどの事象が生じた場合であっても、賃貸人は常に修繕義務を負わなければならないのでしょうか。

A2 賃貸人の修繕義務は、賃貸人の義務の基礎である「対象物を使用収益できる状況に保つ義務」の一環であることから、修繕が必要となる事象の原因の如何は問わず、したがって賃貸人に責に帰すべき事由がない場合であっても、賃貸人はその修繕義務を負うとされています(但し、賃借人の責に帰すべき事由が認められる場合には賃貸人の修繕義務が否定されることは、A1の説明のとおりです)。

すなわち、賃貸人の責に帰すべき事由が認められない自然災害や不可抗力による賃貸物件の損傷や不具合の場合であっても、賃貸人は修繕義務を負い、実際に修繕をする必要があります。

Q3 賃貸人が修繕してくれない間、賃借人は賃料を支払わない、あるいは賃料を減額して支払うという対応ができるのでしょうか。

A3 A1のとおり、(賃借人の責に帰すべき事由が認められるため、賃貸人が修繕義務

を負わない場合を除き) 賃貸人が原則として修繕義務を負うところ、賃貸人が修繕してくれないことにより、賃貸物件の利用に制限が生じる場合には、「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合」(民法第611条1項)に該当することから、賃借人は修繕されないことにより使用収益できない部分の割合に応じて減額した賃料を支払うことで足りることとなります。

なお、民法第611条1項²も2020年4月の民法改正の対象であり、以前は「滅失したとき」と限定的な表現であったところ、「滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合」と適用範囲を広くし、また「賃料の減額を請求することができる」との規定を「減額される」に修正することにより、賃借人の賃料支払義務が(賃借人自身の請求によることなく)当然に減額されることを明確に表すようになりました。

このように、賃貸人が修繕しないために、賃借人が賃貸物件の全部又は一部の利用に制限が生じる(使用収益できない部分が発生する)のであれば、制限される部分に応じ、賃料を減額して支払うことができます。また、賃貸人が修繕しないために、賃貸物件の全ての部分を利用することができない(制限される)場合には、賃料全額が減額され(ゼロとなり)、結果として修繕されるまでの間、一切賃料を支払わないという対応を取ることができることとなります。

Q 4 賃貸人に修繕依頼をできるほどの不具合や瑕疵といえるのか分からないのですが、どのように判断すればよいのでしょうか。

A 4 民法第606条1項は「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。」と定めていることから、賃借人が修繕依頼することのできる不具合や瑕疵とは、「修繕しなければ賃借人が賃貸借契約の目的に従って使用収益することができない状態となったこと」を指すと考えられます³。

したがって、賃貸物件に破損が生じた場合であっても、契約で定めた目的による使用収益ができない状態とまではいえない、わずかに破損にすぎない程度であれば、賃貸人の修繕義務は生じないこととなります(なお、賃貸借契約において、わずかな破損であっても賃貸人が修繕義務を負うと定めることは可能です)。

そして、「修繕しなければ賃借人が賃貸借契約の目的に従って使用収益することができない状態となったこと」に該当するのか否かについては、賃貸借契約ごとに、賃貸物件の構造、仕様や利用目的等の事情を総合的に踏まえて、個別に判断せざるを得ません。

なお、賃貸人の修繕義務の対象となるのか、予め賃貸借契約に定めておくことは有用であり、具体的には賃貸物件内の照明や空調設備、電気設備をはじめとする各設備や、備え付けの什器備品について、いかなる場合(どのような不具合が生じたとき)に賃貸人が修繕義務を負うのか、個別に規定しておくことはトラブル防止の観点から重要と考えます。

2 賃借物の一部滅失等による賃料の減額等についても、2020年4月の民法改正により、賃借人の責に帰すべき事由による滅失その他使用収益できない状況の場合には、公平の観点から減額対象とはならない旨明記されるに至りました。

3 東京地判平成27年8月4日 2015WLJPCA08048017「賃貸借契約が賃借人に使用収益させることを本質とする契約であることからすれば、同項にいう修繕の必要とは、修繕しなければ賃借人が契約によって定めた目的に従って使用収益することができない状態となったことをいうと解するのが相当である。」

Q5 修繕を要する賃貸物件の不具合や瑕疵を発見した賃借人が、賃貸人に連絡をしない場合、賃借人に何らかペナルティーは発生するのでしょうか。

A5 民法第615条は「賃借物が修繕を要し、又は賃借物について権利を主張する者があるときは、賃借人は、遅滞なくその旨を賃貸人に通知しなければならない。ただし、賃貸人が既にこれを知っているときは、この限りでない。」と定め、修繕を要する旨の通知義務を賃借人が負っている旨明記しています。

賃借人は、賃貸借契約期間中、善管注意義務をもって賃貸物件を利用、保存しなければならないところ（民法第400条）、当該通知義務は善管注意義務の現れといえます。

そして、賃借人が修繕を要する旨の通知義務を怠った場合、賃貸人は、遅滞なく通知されていれば生じなかった損害、すなわち賃借人が通知義務を怠った結果、賃貸物件の不具合や瑕疵が拡大し、修繕費用が増額した場合（※）の増額部分の修繕費用が賃貸人に生じた損害であるとして、賃借人に対して債務不履行（通知義務違反）に基づく損害賠償請求をすることが可能となります。

※具体例：シロアリによる躯体の一部腐食を発見した場合に、直ちに賃貸人に対し通知していれば、簡易な（低額）の修繕工事及び同工事費用で済んだにもかかわらず、賃借人が通知義務を行ったために躯体全体に腐食が拡大し、これにより建物全体の立替え工事が必要になる場合等

したがって、賃借人は、賃貸借契約期間中に修繕を要する賃貸物件の不具合や瑕疵を発見した場合、遅滞なく賃貸人にその旨通知をしないと、賃貸人から損害賠償請求を受ける

恐れがありますので、注意が必要です（注意喚起のため、賃貸借契約書に、賃借人の通知義務を明記しておくことが肝要です）。

Q6 賃借人が賃貸物件を修繕することのできる場合があることは分かりましたが（A1参照⁴）、修繕に要した費用をその後賃貸人に請求することができるのでしょうか。

A6 民法第608条1項は「賃借人は、賃借物について賃貸人の負担に属する必要費を支出したときは、賃貸人に対し、直ちにその償還を請求することができる。」と定めているところ、必要費とは目的物自体の原状を維持し又は目的物自体の原状を回復する費用のみに限定されず、通常の用法に適する状態において物を保存するために支出された費用も含むとされており、通常の修繕費用は必要費に含まれると考えます（不必要に過大な修繕費用については、必要費に含まれない場合があります）。

したがって、賃借人が賃貸物件の修繕を行った場合（賃借人自身が修繕工事を行った場合、賃借人が業者に対して修繕工事を発注した場合のいずれも含みます）、賃借人は「直ちに」すなわち賃貸借契約の終了を待たずに、賃貸人に対し、修繕費用相当額⁵を必要費として償還請求することができることとなります。

Q7 民法が定める修繕方法に関するルールは理解しました。そのうえで、例えば賃貸人と賃借人の合意により、「老朽化した賃貸物件であり、賃料も廉価であることから、賃貸人の修繕義務を一切免除する」といった、民

4 ①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、又は賃貸人がその旨を知ったにもかかわらず、賃貸人が相当の期間内に必要な修繕をしないとき、②急迫の事情があるとき（第607条の2）

5 賃貸人が負担（償還）しなければならない必要費は、価値の現存の有無にかかわらず、実際に賃借人が支出した費用相当額となります。

法と異なる修繕方法に関するルールを設定することは可能でしょうか。

A 7 民法第606条は強行法規ではないため、賃貸人と賃借人の合意により、民法第606条と異なる内容の特約（ルール）を設定することも可能です。したがって、賃貸人の賃貸物件に関する修繕義務を一切免除する内容、あるいは賃借人が修繕費用を負担する内容の特約も有効となります。

但し、免除される賃貸人の修繕義務の範囲や賃借人が負担しなければならない修繕費用の範囲等、特約の内容があいまい、不明確の場合には、当該特約に関する双方の合意は成立していないとして特約の効力が否定され、結果として民法のルールに戻る可能性があるので、民法と異なる修繕方法に関するルールを設定する場合には、内容が賃貸人、賃借人双方にとって明確となるよう注意が必要です。

また、賃貸人、賃借人のいずれかが事業者、一方が個人の消費者の場合、賃貸借契約の特約設定にあたり、消費者契約法が適用されることから注意が必要です。賃貸借契約において、専用部分の修理は賃借人（個人たる消費者）であるとする特約の有効性が争われた裁判例⁶は、契約締結時に、宅地建物取引業者が当該特約についても重要事項説明したことや、同特約を前提に賃料額等が決められたこと等を前提として、「専用部分である本件居室に係る必要費のうち、賃借人が利用する設備機器の修繕に要した費用のようなものについては、賃借人の負担とする上記特約は直ちに信義則に違反して賃借人の利益を一方的に害するものということができないが、他方、修繕費等のうち、例えば、当該建物の主要な構造部分の修理費等のように、一般的に、当

該修繕によって賃借人が賃借する期間を超えて賃貸人の利益となるようなもので、かつ、多額の費用を要する修繕費等の支出についてまで賃借人の負担とすることは信義則に違反して賃借人の利益を一方的に害するものといえることができ、そのような修繕費等につき賃借人の負担とする規定部分は消費者契約法10条によって無効とされるべきものといえることができる。」と判断しています。

賃貸物件の修繕を賃借人が負担すると定められた場合に、当該賃借人自身が利用する設備機器の修繕費用を賃借人負担とすることは、合意の当然の範囲内であるといえる一方、建物の主要構造部分（躯体）の修理は、当該賃借人のみならず、賃貸人や当該賃借人以降の賃借人の便益をも図ることになってしまい、さらに躯体の修繕のため、多額の修繕費用を要することとなることから、当該費用についてまで一方当事者である賃借人（個人たる消費者）に負担させることは公平の観点を妥当とはいえません。

修繕による便益の受託者は誰かの視点や修繕費用の多寡を踏まえる当該裁判例の考えは、一方当事者が個人たる消費者である場合の賃貸借契約に広く適用されると考えますので、修繕方法に関する特約を設けるにあたり、ぜひご参考にしていただければと思います。

第2 修繕に関し紛争となりやすい類型

【給湯器故障】

Q 8 （賃借人の立場）建物設備である給湯器の老朽化が原因で突然お湯が出なくなりましたが、復旧まで1週間かかると言われたのですが、その間料理できないですし、お風呂にも入れません。賃貸人に対して、お湯が使えない間の損害賠償請求をするか、あるいは賃

料を減額して支払うことを考えています。損害や減額はいくらになりますか。

A 8 給湯器の故障によりお湯が使えない場合、賃借人は賃貸人に対し、①お湯が使えないことにより生じた損害の賠償請求をする、あるいは②お湯が使えないことで賃貸物件の一部が使用収益できなくなったとして、減額した賃料を支払うという対応を取ることが考えられます。

しかしながら、お湯が使えず自宅で料理をすることができなかつたことやお風呂に入ることができなかつたことによる損害や、使用収益できない部分の割合に応じた減額幅（賃料全体に対するお湯利用が占める価値の算定）の算定は容易ではありません。理論上は、シャワーが使えない代わりに毎日銭湯に行くとして1か月分の銭湯代に加えて、自宅で料理した場合と、外食やテイクアウトした（料理しなかつた）場合の差額の合計額（実費）から、お湯が使えないことによる損害額や賃料減額部分を算定する方法も考えられますが、当該計算方法では算定額として複雑ですし、やや低額な結果となってしまうと考えます。

この点、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が作成する「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」は、ガスが使えない場合や風呂が使えない場合、賃料減額割合を10%減としているところ、裁判所での争いになった場合を想定すると、たしかにお湯は使えないものの、その他寝食する生活本拠としての利用はできることから、私見ではありますが賃料10~30%程度の損害額、あるいは賃料減額になるものと考えます（賃料の多寡や設備・仕様の充実度等から、お湯が使えないことにより賃借人に生じる不利益がいかなる程度か、判断されることとなります）。

【漏水】

Q 9（賃借人の立場）突然、寝室の天井から漏水が発生し、寝具一式が水浸しになりました。ベッドの買い替えに2週間かかるため、その間リビングのソファで寝ることにしました。寝室が使えないことから、その間の賃料を減額して支払いますが、いくら減額すればよいでしょうか。

A 9 漏水が発生し寝室が使えない場合、「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった」（民法第611条1項）に該当することから、賃借人は、使用収益できない部分（寝室部分）の割合に応じて減額した賃料を支払うことで足りることとなります。

そして、どの程度減額することができるのかについては、漏水の状況（どの程度水があふれたのか）、賃貸物件に締める寝室部分（使用収益できない部分）の面積割合や、賃貸物件の利用方法（日中は外出が多く、本物件は寝る場所としての意味合いが強いかな否か）等から大まかに決定するほかありません。なお、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が作成する「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」は、雨漏りによる利用制限における賃料減額割合につき「5~50%」とかなり幅のある定めを置いており、一律に算定することが難しいことを示しています。

私見ですが、仮に裁判所での争いになった場合でも詳細な認定は難しいため、10%、30%、50%といったある程度まとまった（キリのいい）数字にならざるを得ないと考えます。

Q10（賃借人の立場）

突然、寝室の天井から漏水が発生し、寝具一式が水浸しになりました。ベッドの買い替えに2週間かかるため、その間ホテル暮らしす

ることにしました。賃貸人にホテル代を全額負担してもらいたいです、大丈夫でしょうか。

A10 漏水が発生した結果、寝室が使えず、ホテル生活を余儀なくされた場合、賃借人は、当該ホテル宿泊費につき、賃貸人に対し、使用収益できる状況に保つ義務の違反（債務不履行）であるとして、損害賠償請求することが可能です。なお、ホテル宿泊費の多寡については次の項参照。

【修繕時の高級ホテル宿泊費】

Q11（賃貸人の立場）建物全体に漏水が発生したため、大規模な修繕工事を行う必要があります。工事期間、賃借人には近くのホテルに宿泊いただくことになるのですが、賃借人から遠方的高级ホテルに宿泊したい（宿泊費を負担しろ）と言われてます。近くにはビジネスホテルがありますので、高級ホテルの宿泊費に应じる必要はあるのでしょうか。

A11 これまでご説明したとおり、賃貸人は賃借人に対し、賃貸借契約期間中、対象物を使用収益できる状況に保つ義務を負い（第601条）、また賃貸物件に不具合や瑕疵が発生した場合の修繕義務も負っています。そして、修繕の実施にあたり賃借人による賃貸物件の利用に支障が生じ、損害が発生した場合には、賃借人は賃貸人に対し、使用収益させる義務の不履行として損害賠償請求することができます。

例えば、漏水の修繕工事を行うべく賃貸物件内部に立ち入る必要があり、数日間居住することができず、ホテル生活を余儀なくされた場合、その間の宿泊費は賃借人に生じた損害として、賃貸人に対し損害賠償請求できることとなります。

それでは、賃借人が（賃貸人の同意なく）遠方的高级ホテルに宿泊した場合の高額な宿

泊費についても損害に含まれるのでしょうか。

この点、使用収益させる義務の不履行と損害との間に相当因果関係が認められるのかが問題となるところ、当該賃貸物件の近隣にビジネスホテル等の宿泊施設が存在し、（高級ホテル以外に）生活本拠の代替場所の確保が十分になされる場合には、実際に賃借人が高級ホテルに宿泊し、高額な宿泊費を支払っていたとしても、相当因果関係が認められるのは、常識的（一般的）な範囲、すなわち近隣のビジネスホテル等における宿泊費相当部分に限定され、高級ホテルの宿泊費全額が損害として認められることはないと考えます。

したがって、賃貸人の立場としては、賃借人に対し、「高級ホテルに宿泊されるのはご自由ですが、修繕工事期間の宿泊費は近隣のビジネスホテル相当額に限定されますので、ご容赦ください。」旨予めお伝えし、トラブル防止を図っていただければと思います。

以上