

TMBニュース



税理士法人トータルマネジメントブレイン URL : <http://www.tsubota-tmb.co.jp/> 令和2年5月21日発行
 有限会社トータルマネジメントブレイン Mail: tmb@tkcnf.or.jp 担当: 占部 七海
 〒530-0045 大阪府大阪市北区天神西町5-17 アティ南森町6F TEL: 06-6361-8301 FAX: 06-6361-8302

賃借人による修繕権の明文化

令和2年4月1日より、民法の債権法が約120年ぶりに大改正されました。不動産賃貸借においては、5項目（不動産賃貸借の個人保証人との保証契約に極度額、賃借人の賃貸目的物に対する修繕権の明文化、敷金の定義と敷金返還時期に関するルールの明文化、賃借物の一部滅失等の場合の賃料の当然減額、原状回復義務に通常損耗は含まないことを明文化）で大きな変化があり、賃貸経営に与える影響は大きなものがあります。今回は上記のうち「賃借人の賃貸目的物に対する修繕権の明文化」に関する改正内容についてご説明させていただきます。

（参考文献「資産家のための民法大改正徹底活用」著書 弁護士：江口正夫・税理士：坪多晶子）

1. 賃貸物件の修繕義務

改正民法では、改正前民法と同様に「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。」（民法606条）と規定しており、賃貸物件の修繕義務は賃貸人にあることを示しています。

これに加えて今回の改正民法では、賃借人の責めに帰すべき事由によって修繕の必要が生じた場合には、賃貸人には修繕義務がないことが明文化されました。

2. 賃借人による修繕

改正民法では、下記の場合については、賃借人が他人の所有物である賃借物について修繕を行う権利があることが明文化されました。

賃借物の修繕が必要な状態にあることを前提として、

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。
 急迫の事情があるとき。

3. 賃借人が修繕した場合の費用負担

民法では、賃貸物件が修繕を要することとなった場合には修繕義務は賃貸人にあることから、賃借人が自ら修繕した費用は、原則として、賃貸人に対し「必要費」として費用償還請求をすることになります。

賃貸人は、賃借人から、賃借人が修繕した費用の償還請求を受けた場合、以下の点についてチェックすることとなります。

客観的にみて修繕の必要があったか否か

賃借人が主観的に修繕の必要があると考えて通知しても、客観的に修繕の必要性が認められなければ修繕権は認められません。

必要な修繕の範囲を超えていないか（修繕と称するグレードアップではないか）

修繕の必要性自体は認められるとしても、その修繕が必要な範囲を超えていないかの確認が必要です。

賃借人の責めに帰すべき事由による要修繕箇所ではないか

この場合、賃貸人には修繕義務がありません。確認のために、賃借人に引き渡した時点の賃貸建物の状況を写真等で保存しておくことも必要となるでしょう。

4. 修繕権の行使によるトラブルの防止

修繕の必要性があったか否か、賃借人の行った修繕行為は必要な範囲内のものであったか否か等々を巡り、争いが生ずる可能性もあります。改正民法の下では、こうしたトラブルを防ぐため、賃貸借契約において修繕についてのルールを具体的に規定しておくことが必要になるものと思われます。

例えば、修繕権を行使するために賃貸人に通知をする際には、修繕箇所、修繕すべき状況、費用の概算を明示して通知することを要する旨を定めることや、相当期間はどの程度の期間とするかなどを合意するののも一つの方法でしょう。また何よりも、賃借人から修繕についての連絡があれば、すぐに確認をして修繕対応に取り組むことがポイントです。

5. まとめ この改正民法は令和2年4月1日から既に施行されています。新たに賃貸契約を締結する際には、改正民法に則した賃貸借契約書への書き換えに加え、上記のように修繕権行使によるトラブルを避けるため、事前の合意等をして頂くと安心でしょう。