

4 建物の修繕

弁護士 長谷川 彰

Q4-1 必要費と有益費

賃貸マンションに家族で住んでいます。子ども部屋のふすま紙が端のほうが剥がれて、ついには破れてしまったので、2万円を支払って、ふすま紙を張り替えました。この費用を家主に請求することはできますか。

また、トイレを近隣の下水道の完備に伴い、くみ取り式から水洗式に改造しました。支出した20万円の費用を家主に請求することはできますか。

なお、修繕や改装に関する特約はありません。

A4-1

賃借目的物である居室の修繕義務は、家主が負いますので、ふすま紙の張り替え費用は、必要費として直ちに家主に対し、請求することができます。

一方、トイレを水洗式に改造することにより、賃借中の建物の価値を客観的に高めたといえますので、トイレ改造費は、有益費用として賃貸借終了の時に家主に請求することができます。

解説

家主は、賃借人に対し、建物を使用及び収益させる義務を負う（民法601条）。したがって、家主は、建物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う（同法606条1項）。

したがって、建物が毀損・汚損した場合に、家主に代わって賃借人がその費用を支出して修繕した場合には、直ちにその費用を家主に請求することができる（民法608条1項）。ただし、建物の毀損・汚損について賃借人に故意・過失がある場合には、賃借人は家主に対し善管注意義務違反による損害賠償義務を負うことになり、修繕費用は賃借人の負担となる。

これに対し、トイレがくみ取り式であること自体は建物の使用・収益を妨げるものではなく、水洗式に改造する費用は必要費とはならない。しかし、トイレの改造により、建物は物理的に改良されたといえる。賃借人は、賃貸借終了時に、建物を原状に復して返還する義務を負うが、賃借人が加えた改良が、物理的・経済的に分離不可能な場合にまで原則を貫くことは当事者間の関係から見ても、国民経済的見地からも妥当性を欠く。そこで、民法は、改良を加えた状態での返還

を認め、賃貸借終了時に改良による価値が現存する限度で家主に対し費用償還請求することを認めた（民法608条2項）。これを有益費償還請求権という。有益費償還請求権が認められる根拠は、賃借人の支出によって、家主が客観的に利得したことに對し、その不当利得を返還させる点にある。したがって、無断増改築禁止特約がある場合に、家主に無断でトイレを改造した場合に、特約違反を理由に賃貸借契約が解除される場合があり得るが、この場合でも、有益費償還請求権は、原則的には認められる。ただ、このような原則を貫くと、家主に酷な場合もあり得る。そこで、家主の不承諾または意思に反する有益費の支出については家主は、賃借人が実際に支出した費用額又は賃借物の価格の現存増加額全額を償還させるのではなく、賃借人の支出が一般の社会通念から見て実質的に適法な事務管理と認められる限度において償還義務を負担すればよいと考えるべきである。

なお、有益費償還請求権の規定は、任意規定であり、有益費償還請求権放棄の特約は、原則として有効であると考えられる。しかし、賃借人が消費者の場合、消費者契約法10条との関係で、特約の効力が問題となり得る。

Q4-2 小修繕と修繕特約

賃貸借契約書には、「1 賃借人は、故意・過失を問わず、本件建物の一切の毀損・汚損その他の損害について、自己の費用で修繕しなければならない。2 カーペット、壁紙・天井クロスの張り替え、畳の表替え等は、賃借人の負担において行なう」という条項があります。明渡に際し、長年の使用で汚損した壁紙の張り替えを家主から求められました。壁紙の貼り替え費用を負担しなければなりませんか。

A4-2

このような修繕に関する特約は、賃借人に修繕義務を課したものでないので、壁紙の張り替え費用を支払う必要はありません。

解説

前問で述べたとおり、賃貸建物の修繕義務及び修繕費用は、家主が負担するというのが民法の原則である。この原則に反する特約は制限的に解すべきである。

まず、特約2のような「修繕は賃借人の負担において行なう」とか「修繕は賃借人が行う」などという修理特約については、家主の修繕義務を免除する規定の意味に止まり、積極的に賃借人に修繕義務を課したのではないとするのが判例・通説である（最判昭和43

年1月25日判時513号33頁、名古屋地判平成2年10月19日判時1375号117頁)。

次に、特約1は、本件建物の毀損・汚損等について損害賠償義務を定めるものであるが、賃貸借契約の性質上、ここに定める損害には賃借物の通常の使用によって生ずる損耗、汚損は含まれないと解すべきである(前記名古屋地判)。

したがって、壁紙の汚損が、通常の使用によって生じたもので、賃借人の故意・過失に基づくものでない以上、賃借人がその張り替え費用を負担する必要はない。

Q4-3 大修繕と修繕特約

賃借中の建物の屋根が壊れて、雨漏りがして困っています。家主に雨漏りの修繕をするよう請求できますか。

契約書には「本件建物についての修繕は、賃借人が費用を負担して自ら行う」との規定があります。

A4-3

雨漏りしている屋根の修繕は、建物の基本的な構造に影響すべき現状を変更する修繕といえ、大修繕にあたりますから、ご質問のような特約があっても、その費用は家主が負担すべきであり、修繕を請求できます。

解説

4-1の箇所でも述べたとおり、家主の修繕義務は、賃借人に建物を使用収益させるという家主の本質的な義務に由来するものであり、これを制限する特約の解釈は慎重に行わなければならない。

本件の特約は、小修繕に止まる場合について、家主の修繕義務を免除した規定と解するのが、当事者の意思に合致する。したがって、建物の基本構造に関わり、その修繕を行わなければ建物の使用・収益が不能となるような大修繕の義務まで免除するものではなく、賃借人は、家主に対し、雨漏りの修繕を求めることができる。

【参考文献】

- ・澤野順彦編『実務解説借地借家法』(青林書院、改訂版、平25)
- ・幾代通編『新版注釈民法(15)債権(6)』(有斐閣、増補版、平8)
- ・仙台弁護士会編『Q&A賃貸住宅紛争の上手な対処法』(民事法研究会、第5版、平24)
- ・京都敷金・保証金弁護士団編『Q&A敷金・保証金トラブル』(ぎょうせい、改訂版、平22)