

Q6 家賃を払ってくれない人がいます。どうすればよいですか？

正当な理由がないのに、賃借人が家賃(賃料)を滞納している場合、まず、配達証明付きの**内容証明郵便**で、期限を定めて支払を求めることが考えられます(**催告**)。この方法は、賃借人が郵便物を受け取った日時とその郵便物の内容(どのようなことが書かれていたか)について証明を得られますので、後日の裁判などで未払賃料の支払を求める催告を行ったことの証拠の一つとなります。

賃借人が催告に応じない場合、民事調停、民事裁判などの手続を利用して、裁判所に自分の権利(賃貸借契約に基づく賃料支払請求権)を認めてもらいます。賃借人との間に調停が成立し、または賃借人が裁判で敗訴したにもかかわらず、家賃の支払がないときは、裁判所に賃借人名義の預貯金、給料の差押えなどの**強制執行**を求めることができます。

また、賃借人に連帯保証人をつけてある場合、賃借人が滞納している家賃については、連帯保証人に支払わせることも考えられます。

賃借人や連帯保証人による家賃の支払がない場合、**賃貸借契約を解除**して、建物の明渡しを求めることも可能です。ただし、たとえ賃借人に債務不履行があっても、その程度が軽微であるなど、賃借人との信頼関係が破壊されたとまでいえない事情があるときは、賃借人による解除は認められません。賃借人が何度も支払を求めたのに、特別な理由もなく滞納が数か月続くようであれば、信頼関係が破壊されたとまでいえない事情が残っているとは考えにくく、多くの場合、解除が認められるでしょう。

Q7 賃借人が荷物を置いたまま行方不明になってしまいました。部屋に立ち入り、荷物を処分することはできるのですか？

賃借人が行方不明になったというだけでは、賃貸借契約が無効になることはありません。したがって、勝手に部屋へ立ち入ることや、荷物を処分することはできません。これらの行為をした場合、住居侵入、器物損壊などの罪で処罰される可能性があり、処分した荷物について損害賠償を要求されることも考えられます。

賃貸人としては、まず、賃借人の**債務不履行**(長期の家賃不払など)を理由に賃貸借契約を解除し、部屋の明渡しと家賃の支払を求めて民事裁判を起こすことになります。ただし、裁判手続では、相手方に訴状の写しなどの裁判関係書類を届けなければなりません。相手方が行方不明の場合、**公示送達**という手続を利用する必要があります。

この裁判で勝訴した判決が確定すれば、賃貸人は、裁判所に強制執行を求めることができます。執行官は、部屋に立ち入り、残された荷物を回収して**競売**にかけ、換価し、これを賃貸人に交付します。買い手がつかない荷物については、賃貸人が自ら買い取った上で処分をするということがよく行われています。

Q8 マンションの部屋で水漏れ事故が起きた場合は、だれがどのような責任を負うことになりますか？

その水漏れ事故が、マンションの部屋(**専有部分**)の所有者(**区分所有者**)や賃借人などの**占有者**の不注意(過失)によって発生した場合は、不法行為責任に基づき、区分所有者や占有者が損害を賠償する義務を負います。

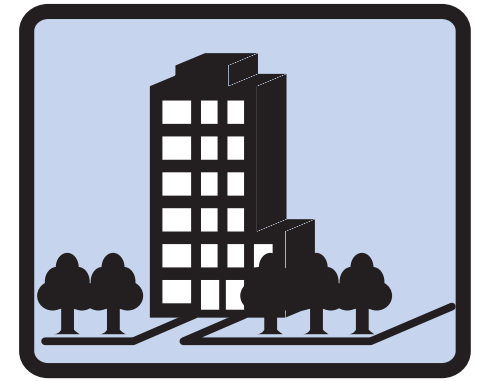
また、その水漏れ事故が、配水管の老朽化などによって発生した場合は、その部分の所有者が損害の賠償義務を負います。ただし、マンションの共用配水管部分で生じた水漏れ事故については、区分所有者の全員が共同で責任を負います。

マンション内のどこから水漏れが発生したか不明な場合は、原則として、共用部分に原因があると考えことになります。この場合、管理組合や管理会社に対し、マンション管理委託契約に基づく責任(債務不履行に基づく損害賠償義務など)を追及することも考えられます。

なお、水漏れ事故による損害について賠償義務を負うことになった場合、**個人賠償責任保険**という保険に加入していれば、賠償金の支払を保険金でまかなうことができる可能性があります。他方、**住宅総合保険**に加入している方は、水漏れ事故の被害が保険金で補償されることもあります。

建物賃貸借問題Q&A

法テラス・サポートダイヤルへのお問合せの多い
ご質問を紹介します。



法的トラブルでお困りの方
迷わず法テラスにお電話ください。

法テラス・サポートダイヤル ☎ 0570-078374 おなやみなし

法テラス・サポートダイヤルでは全国どこからでもお問合せを受け付けています。

平日9:00~21:00 土曜日9:00~17:00

(日曜祝日・年末年始休業)

※「0570」はナビダイヤルの番号です。固定電話であれば、全国どこからでも、3分8.5円(税別)で通話することができます。

※IP電話からは、03-6745-5600にお電話ください。

法律問題Q&Aシリーズ ④

法テラスは国が設立した公的な法人です。
法テラス・ホームページ <http://www.houterasu.or.jp/>

Q1 敷金がほとんど戻ってきませんでした。仕方がないのですか？

敷金から差し引かれている費用等の内容によっては、賃貸人(家主)に返還を求めることができる場合もあります。

賃借人は、建物の使用によって発生した建物価値の減少のうち、賃借人の故意・過失、善管注意義務違反、その他通常の使用を超えるような使用による損耗・毀損を復旧する義務(原状回復義務)を負います。建物・設備等の自然的な劣化・損耗(経年変化)や賃借人の通常の使用による損耗(通常損耗)の補修やリフォームなど物件をグレードアップさせるものは原状回復には含まれず、賃貸人が自己負担すべきものとされています。

したがって、これらの金額が敷金から差し引かれている場合、賃貸人に返還を求めることができます。賃貸借契約書の中で、通常損耗または経年変化による補修費を賃借人の負担とすることを明記していても、それが賃借人にとって著しく不利な内容である場合には、消費者契約法や民法の規定に基づき、無効と判断される可能性もあります。

なお、賃貸借契約の条件の一つとして、室内でペットを飼うことが認められていても、ペットの飼育に伴う壁や床の汚れ、傷みなどを修復する義務は、当然には免除されません。

原状回復義務の具体的な内容については、国土交通省が定めた「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン」も参考になります。

Q2 一度だけ家賃を払い忘れたところ、家主から部屋の明け渡しを求められました。仕方がないのですか？

賃貸借契約は、通常、長期間継続することが予定されているものです。そのため、債務不履行があったとしても、それが契約当事者間の信頼関係を破壊するほどのものとはいえない場合は、契約の解除は認められません。

したがって、一度だけ家賃を払い忘れたとしても、それまでの分はきちんと支払っていて何か月分も滞納したことはないなどの事情があれば、**信頼関係が破壊されていない**として解除が認められない可能性が高いと思われます。このことは、たとえ、契約書に「一度でも家賃の支払が遅れた場合、賃貸人は本契約を解除できる。」などの規定があった場

合でも同様です。

なお、契約解除が認められる可能性がある債務不履行の具体例としては、家賃を長期間滞納したことや、居住用建物を人の出入りの激しい店舗として使うなど、契約で決められた用法に違反したこと、騒音を出して近隣住民に迷惑をかけたり、禁止されているペットを無断で飼ったりすることなどが挙げられます。

Q3 建物賃貸借契約の保証人には、どのような責任がありますか？

建物の賃貸借契約の保証人は、家賃(賃料)の支払義務、賃借人が建物の壁、床、天井や備品を壊したことによる損害賠償義務など、賃貸借契約に関連して、賃借人が賃貸人に対して負担する債務を保証することになります。

また、賃貸借契約が更新された場合、原則として、保証人は、更新後の賃貸借契約についても保証人としての責任を負うことになります。建物の賃貸借契約の保証人となっても、契約時に予想することができないほど重い責任を負担することは通常考えられないこと、借地借家法により、建物の賃貸借契約(借家契約)は特別な事情がない限り当然に更新されることなどから、このように考えられています。

一方、保証人が契約時に予想することができないような重い責任を負うこととなる場合は、保証の範囲を限定したり、賃貸借契約の更新に際して保証契約の解除を認めたりすることによって、保証人の負担の軽減が図られる場合もあります。例えば、賃借人が家賃(賃料)の不払を続けているにもかかわらず、その事実を保証人に通知しないまま、賃貸借契約の更新が繰り返されたというケースで、一定回数の更新があった後の賃貸借契約に基づく家賃(賃料)の支払義務や損害賠償義務については、保証人は責任を負わないとした裁判例もあります。

Q4 賃貸人(家主)の修繕義務とは、どのような義務ですか？

賃貸人(家主)は、賃借人(借主)に貸した建物を普通に使えるようにする義務があります。したがって、賃借人は、借りた建物を普通に使っていたのに備品が故障した場合などには、賃貸人にその修理を求めることができ

ます。

賃貸人が修理に応じないため、自分で業者に依頼したときは、かかった費用を賃貸人に請求することができます(**費用償還請求権**)。この場合、賃借人は、賃貸人に対する費用償還請求権と賃料債務(家賃を支払う義務)とを相殺(そうさい)し、家賃から修繕に要した費用を差し引き、残額のみを支払うことも可能です。

なお、賃貸借契約の内容の一つとして、消耗品の交換など、日常的に必要な軽微な修繕を賃借人の負担とする特約を結ぶことは可能です。しかし、屋内の壁を取り払って各部屋の広さを変えるなど、建物の構造に影響を与えるほどの大規模な修繕を賃貸人が行う場合について、その費用を賃借人に負担させる特約は、法律上の効力が認められず、賃借人はその支払義務がないと考えられます。

Q5 家賃を値下げしてもらうには、どうしたらよいですか？

まず、賃貸人(家主)との話し合いで、家賃(賃料)の額を変更してもらう方法が考えられます。ただし、賃貸マンションなど、間取りや室内の設備がほとんど同じなのに、自分の部屋の家賃と他の部屋の家賃の額が違うからといって、当然に同じ額まで値下げしてもらうことができるわけではありません。賃貸人は、法律上、すべての人に同じ条件で部屋を貸す義務を負わないからです。

賃貸人が家賃の値下げに応じない場合でも、一定の事情があれば、契約条件にかかわらず、賃借人は家賃の減額を求めることができます(**賃料減額請求**)。「一定の事情」とは、具体的には、経済状況が変化したこと(建物に課される税金の負担の軽減、建物の市場価格の低下など)や、近隣の相場と比べて家賃が高過ぎることです。

値下げ後の家賃の額について、賃貸人との話し合いが進まない場合、まず、民事調停の申立てをすることになります(**調停前置主義**)。それでも解決しなければ、裁判を起して争うほかありません。

なお、値下げ後の家賃の額を決める裁判が確定するまでの間、賃借人は、値下げ前の家賃の額を支払い続けなければなりません。もともと、値下げ後の家賃の額を決める裁判が確定した場合は、賃貸人に対し、支払を続けた家賃との差額に年10%の割合による利息を付した金額の返還を求めることができます。