

不動産会社と不動産に詳しい士業などの専門家を擁する一般社団法人不動産ビジネス専門家協会（東京都千代田区）。所属する14人の士業に知っておくべき情報を聞く。

第6回 賃貸人の責任と建物所有者の責任

今回は、賃貸借契約（部分貸し・一棟貸しの双方を含みます）が締結されている建物に関連して、賃貸人あるいは建物所有者がどのような法的責任を負うのかについて、解説します。

多くの義務を負う賃貸人

建物賃貸借契約における賃貸人（オーナー・家主）は、相手方である賃借人（テナント・入

居者）に対し、次に挙げるものをはじめとして、さまざまな民法上の義務を負っています。

●目的物を使用収益させる義務（601条）

●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場合を除き、目的物の使用収益に必要な修繕をする義務（606条）

●賃借人が支出した必要費（例えば、本来は賃貸人が負担すべき修繕費）の償還義務（608条）

これらの義務に違反すると、賃借人から、債務不履行に基づく損害賠償や契約解除を請求されてしまいます。

また賃貸人は「賃借人に引き渡した目的物が契約不適合である」という理由によっても、損害賠償や契約解除の責任を負います。これは前述の債務不履行責任とは要件・効果が異なり、賃貸人は帰責事由があるかどうかに関係なく責任を負う、無過失責任と解されています。

民法改正で賃貸人の負担増

2020年4月に、大幅に改

■大きくなっている賃貸人の責任

「賃借人の修繕権」が明文化

賃借人は、修繕が必要である旨を賃貸人に通知したにもかかわらず、賃貸人が相当期間内に修繕をしないときは、賃貸人に代わって修繕をすることができます（607条の2）。これにより、賃貸人は、修繕義務を怠っていると賃借人の主導で修繕が進んでしまい、その費用の償還を請求されることとなります（608条）

設備の一部滅失等による賃料減額

建物設備（エアコンなど）の不具合によって使用収益できなくなった部分があると、賃料は当然に減額されることとなりました（611条）。そのため賃貸人は、減額請求を受けなくとも、自分の側から相応額の賃料を減額しなければなりません

通常損耗や経年変化は原状回復の対象外

契約終了時における原状回復義務の具体的な内容として、経年変化や通常の使用によって生じた損耗は対象外である旨が明文化されました（621条）。これらの損耗、例えば「家具を置いた際の床のへこみ」などは、賃貸人の費用負担で原状回復しなければなりません

正された民法が施行されました。賃貸借契約に関するルールも影響を受け、右の表に挙げるように、賃貸人の責任が増しています。

これら民法上の規定は、一般的に「任意規定」とされており、

特約を設けるなどにより、賃貸人に有利なルールへ変更することが可能です。もっとも、特約の内容が一方的過ぎると、公序良俗違反や消費者契約法違反などを理由として、その法的有効性を争われる可能性があります。