



大家さんが給湯器を直してくれません！

弁護士 鈴木 大輔

Aさんは賃貸アパートに住んでいます。ところが、アパートに備え付けられている給湯器が古く、お湯がほとんど出ません。たまに出ても、突然冷水に切り替わったりして、お風呂もシャワーも使えません。

Aさん「大家さん、給湯器、いい加減修理して下さいよ」
大家さん「そのうちね。でも金がかかるからなあ〜」

Aさん「そんなことおっしゃって、結局いつも直してくれないじゃないですか」

大家さん「そんなに言うなら、Aさんが自分で直せばいいじゃないですか。使っているのはAさんなんだし。もう私は知りませんよ」

大家さん、まさかの逆ギレです。仕方がないので、Aさんは、自分で業者に依頼して直すことにしました。「でも、借主が勝手に修理してもいいのかな？ かった修理代は自腹を切ることになるのかな？」Aさんはちょっと心配です。

◆—解説

まず、そもそも大家さんには、壊れた給湯器の修理をする義務があるのでしょうか？

この点について民法は、「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。(以下略)」と規定しています(民法606条)。賃貸人は賃料を取得するわけですから、その反面、建物を使用に適した状態に保つ義務があるわけです。

ただし、それは「賃借物の使用及び収益に必要な修繕」であって、借主が居住するのに通常は障が生じるようなケースに限られます。

お湯を使えること、すなわち風呂やシャワーを使えるということは、現在、一般的な居住生活を行う上で通常必要なものでしょう。したがって、給湯器の存在が賃貸借契約の当然の前提となっている場合が多いと思われ、この場合には、大家さんは修理する義務を負うこととなります。

なお、賃貸借契約書に「修繕を行う場合には借主がしなければならない」といった特約が付されていることもあります。こうした特約自体は、原則として有効です

(建物本体の修繕など借主に過大な負担を負わせるような場合は別ですが)。建物を借りるにあたっては、この点を一応契約書で確認しておいた方がよいですね。

さて大家さんが修理に応じてくれない場合、Aさんは自分で修理をしてしまってもよいのでしょうか？

実は、以前はこのことを定めた法律の規定は無く、過去の裁判例や学説等において可能であると解されていたというにすぎませんでした。ところが、2017年に民法が改正された際、この点に関して新たな条文が設けられました。

(民法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

したがって、本件の場合、Aさんが修繕の必要を伝えているにもかかわらず、大家さんが一向に修繕してくれないという状況ですから、Aさんは自ら給湯器の修理をすることができるということになります。

なお、Aさんとしては、その修理にかかった費用を支払ってもらうよう大家さんに請求することも可能です。もし、給湯器が古すぎて修理をすることが不可能で交換が必要になった場合でも同様です。ただし、その場合、過大な金額の請求をすることはできませんので、あくまで必要な範囲の修理にとどめるべきでしょう。またどうしても交換が必要である場合にも、同等品への交換にとどめておくとともに、そのことを事前に大家さんに伝えておくべきでしょう。

執筆者プロフィール

鈴木 大輔 (すずき・だいすけ)

弁護士(第二東京弁護士会)。

中央大学法学部卒業。

趣味は、スキー、登山、オートバイ、盆栽。

所属：東京リベルテ法律事務所