

改正民法 賃借物一部滅失等による賃料減額

改正前民法では、賃貸借契約期間中に、賃貸目的物件の一部が賃借人の過失によらず滅失した場合、賃借人は、その滅失した割合に応じた賃料の減額請求ができると定められていました。これは簡単に言うと借主・貸主も責任がない状態で、賃貸建物が使えなくなった場合、建物を提供する債務を負っている貸主が壊れたことによる損失を負い、借主に家賃の請求ができないとする規定でありました。改正民法では、賃借人は何の請求しなくても一部滅失した時点から当然賃料は減額を主張できることとなった。この問題は実務上、建物滅失以外に建物設備等の故障でも家賃減額できるとの定めが一般に広まり、現場でのトラブルを招く事を懸念されるものとする。この問題について今月のMDレポートは、その概略をレポートします。

今月の1枚



大王わさび園三連水車

1 改正前民法第611条（賃借物の一部滅失による賃料減額請求等）

- 賃借物の一部が賃借人の過失によらないで滅失したときは、賃借人は、その滅失した部分の割合に応じて、賃料の減額を請求することができる。
- 前項の場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借した目的を達する事ができないときは、賃借人は、契約の解除をすることができる。

改正後民法第611条（賃借物の一部滅失による賃料減額請求等）

- 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益する事ができなくなった場合において、それが賃借人の責めに帰する事ができない事由によるものであるときは、賃料は、その使用及び収益をすることができなくなった部分の割合に応じて減額される。
- 賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び就役する事ができなくなった場合において、残存する部分のみでは賃借人が賃借した目的を達する事ができないときは、賃借人は、契約を解除する事ができる。

この「その他の事由により使用収益する事ができなくなった場合」に家賃が当然減額されるべきという趣意が一般に広まる事が予想される。この時の対応策を以下に検討する。

2 この改正を踏まえた対応策

- 家賃減額の基準をあらかじめ定めて契約書に定める。
- 賃貸建物（本体建物）が使用できた場合は、家賃は減額しない旨を定める。
- 現場で借主の立場を考えて適切な家賃減額を行い、契約書には何も定めず、問題が生じたら民法の規定に従い解決する。（現在の全宅連標準契約書式は、この立場に立って作成されています。）

3 ①の具体例（参考）

状 況	賃料減額割合（月額）	免責日数（日）
トイレが使えない	(20) ○ %	(1) ○ 日
風呂が使えない	(10) ○ %	(3) ○ 日
水が出ない	(30) ○ %	(2) ○ 日
エアコンが作動しない	○ %	○ 日
電気が使えない	(40) ○ %	(2) ○ 日
テレビ等電気通信設備が使えない	(10) ○ %	(3) ○ 日
ガスが使えない	(10) ○ %	(3) ○ 日
雨漏りによる使用制限	○ %	○ 日
結露・カビが発生した場合	○ %	○ 日
エレベーターの故障	○ %	○ 日
給湯器の故障	○ %	○ 日
インターネットの故障	○ %	○ 日

() 内は、日本賃貸住宅管理協会の例

この様に定めると、減額が常態化する危険性がある。

管理会社の故障発見の際の対応力が問われる。

②の場合

第〇条

貸主、借主いずれの責めに帰す事ができない事由（本件建物・設備の保守・修繕を含む）により、本件建物の使用に障害が生じた場合でも、借主が本件建物をその間使用できた場合は、家賃は減額しないものとする。

この契約条文を入れた場合、賃借人にとっては、一部故障の場合現実的な対応ではないのでさらに問題が生じる可能性がある。

③は、改正民法第611条を条文化して契約書に記載されている。

具体的な家賃減額請求が発生の場合に3.①により対応することが望ましいと思われる。