

入居中に生じた設備修理費用の負担について

①修繕義務の負担者は誰か？

建物の賃貸借では、賃貸人が賃借人に対し、建物を使用収益させる義務を負っています（民法 606①）。

従って、建物に破損・障害が著しく、建物を使用収益できなくなったときには、賃貸人が原則として修繕義務を負います。

なお、賃借人が故意または過失によって建物を破損させた場合には、賃借人に修繕費用について損害賠償義務が生じますが、これは善良な管理者としての注意義務に反した（保存義務違反・民法 400）と認められるからです。

②入居中の設備修理に対する費用負担(具体例)

鍵の取り替え（破損、紛失によるもの）

→◎賃借人負担 ★交換費用相当分を全額賃借人負担と出来る

給湯器の故障（機器の耐用年限到来のもの） 例：点火しない、湯にならない等

→◎賃貸人負担 ★経年劣化による自然損耗であり、賃借人に責任はないと考えられる

エアコンの故障（機器の耐用年限到来のもの） 例：冷えない、暖まらない、風がでない等

→◎賃貸人負担 ★経年劣化による自然損耗であり、賃借人に責任はないと考えられる

ユニットバスの排水詰まり（毛髪、ゴミによるもの）

→◎賃借人負担 ★賃借人の過失によるものであり、賃貸人には責任はないと考えられる

これまでに退去時の原状回復（敷金返還）について、数回に渡り送信させて頂き、皆様にもご理解を頂けたことと思います。

今回の「入居中に生じた設備修理費用の負担」についても、退去時と同様、適正な対応を行わなければなりません。

皆様方で、判断に困られるような事例がありましたら、随時ご連絡下さい。