

民法・宅建業法 に強くなる

貸室・設備等の不具合による賃料減額の考え方

みらい総合法律事務所 弁護士 岩崎 真一

その後、賃借人から、令和6年1月分の賃料につき、「お風呂が使えなかった“4日分”の家賃を減額してほしい」との請求を受けたのですが、当社はどのように対応すればよいでしょうか。



イラスト:おのひろゆき

今回のご相談

当社で賃貸しているアパート(家賃:月額20万円)において、入居者である賃借人から「お湯が出なくなり、お風呂に入れない日が続いているので、状況の確認と必要に応じて修理をしてほしい」との連絡を受けました。

修繕業者に依頼して、給湯器の状況を確認したところ、特に故障箇所は見られず、大寒波により給湯器の給湯管が凍結したことで一時的にお湯が出なくなったものと考えられる、との調査報告がありました。

【回答】
今回のケースは、大寒波による給湯管の凍結が原因であるため、「賃借人の責めに帰することのできない事由」により、「賃借物の一部が滅失その他の事由により使用及び収益できなくなった」と考えられ、改正後民法(令和2年4月1日施行)611条1項により、使用及び収益が得られなくなった部分の割合に応じて、賃料が当然に減額されることとなります。

具体的な減額金額等は、後記2の判断基準等を参考に、賃借人との話し合いによる合意(賃料減額に代えて「4日分」の銭湯代相当額を支払う合意をすることも考えられます)をもって解決することが、基本的な対応になるでしょう。

【解説】 1 改正後民法における変更点

民法611条1項は、民法改正(令和2年4月1日施行)により、賃借物の一部が「滅失その他の事由により使用及び収益をすることができなくなった場合」において、それが「賃借人の責め」に帰すること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」との内容に変更されました。

本改正による大きな変更点は次の2

つです。

(1)改正前民法611条1項が賃借物の一部の「滅失」を減額の対象としていたのに対し、滅失以外の事由によるものも含めて賃借物の一部が「使用及び収益をすることができなくなった場合」に賃料減額の対象が拡張されました。

賃貸住宅において、「使用及び収益をすることができなくなった場合」とは、①物件の物理的な破損だけでなく、設備の機能的な不具合等による場合も含めて、物件の一部が使用できず、②その一部使用不能の程度が、社会通念上の受忍限度を超えており、通常の居住ができなくなった場合、と解釈されています(民間賃貸住宅に関する相談対応事例集(平成30年3月)・・・賃貸借トラブルに係る相談対応研究会。以下、「平成30年事例集」といいます)。

(2)改正前民法611条1項が「賃料の減額を請求することができる」と規定していたのに対して、賃料が「減額される」と改正されたことにより、賃借物の一部が滅失その他の事由で使用収益できなくなった場合、賃借人の責めによることのできない事由によるものであるときは、賃借人から賃借人に対して、賃料減額請求をせずとも当然に賃料が減額されることとなりました。

2 減額される賃料額の判断基準

現在のところ、減額される賃料割合については、裁判例の蓄積等によって、いまだ明確な基準が示されていないことから、実務上、賃料の減額割合の目安として、専ら「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン(令和2年3月19日)・・・(公財)日本賃貸住宅管理協会」(以下、「本件ガイドライン」といいます)を参考にして協議が行われています。

本件ガイドラインでは、貸室・設備に発生した不具合の状況に応じて、「A群」(電気が使えない、ガスが使えない等)と「B群」(トイレが使えない、風呂が使えない等)の区分が設けられており、該当する不具合の状況ごとに目安となる賃料減額割合及び免責日数(賃料減額割合の計算日数に含まない日数)が定められています(図参照)。

例えば、本件での不具合は「風呂が使えない」状況であり、「B群」風呂が使えない・賃料減額割合10%、免責日数3日」を基準に日割計算を行うこととなります。その結果、月額賃料20万円×賃料減額割合10%×お風呂が使えなかった4日÷免責日数3日÷月31日≈約645円(1日当たり)が目安となります。

なお、「平成30年事例集」では、賃料

減額等の協議決定に当たって、考慮要素として、①使用不能期間(一部使用不能の程度が社会通念上の受忍限度を超えて、通常の居住ができなくなったときから修繕が完了するまでの期間)、②使用不能の程度(一部使用不能の程度が使用に不便があるという程度を超えていること)、③使用不能な面積(使用できない部分の面積が明らかである場合には、修繕が完了するまでの日割家賃を面積按分した額を減額すること)、④代替手段・代替品の提供(代替手段の提供等により、一部使用不能により不便は生じているものの、通常の居住ができない状態とまでは判断されない場合があること)も挙げられていますので、考慮要素を参考に賃借人との協議を行うことも考えられます。

3 トラブルが起きた場合の解決方法

「平成30年事例集」で「一部使用不能を原因とするトラブルの解決方法」として、最も多いのが「話し合い」(71.6%)であるとのアンケート結果が公表されており、実務の動向として、多くのトラブルが賃借人(または管理会社等)と賃借人との話し合いによって、解決が図られている状況です(平成30年事例集・賃借物の一部使用不能による賃料

の減額等に係る実務の傾向)。

なお、紛争防止の観点からは、賃貸借契約書において、一部減額に相当する事由があった場合は、賃借人が賃借人に通知し、賃料について協議し、適正な減額割合・減額期間・減額方法を協議する旨の条項を入れておくことが望ましいと考えられます。

貸室・設備に不具合が発生			
A群に該当するか確認			
群	状況	賃料減額割合	免責日数
A	電気が使えない	40%	2日
	ガスが使えない	10%	3日
	水が使えない	30%	2日
A群のいずれにも該当しない場合			
群	状況	賃料減額割合	免責日数
B	トイレが使えない	20%	1日
	風呂が使えない	10%	3日
	エアコンが作動しない	5,000円(1ヶ月あたり)	3日
	テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
	雨漏りによる利用制限	5%~50%	7日

(公財)日本賃貸住宅管理協会ホームページ「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」より

参考資料

●民間賃貸住宅に関する相談対応事例集(平成30年3月)
(賃貸借トラブルに係る相談対応研究会)



●貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン(令和2年3月19日)
(公財)日本賃貸住宅管理協会)



●改正民法施行に伴う民間賃貸住宅における対応事例集(令和3年3月)
(国土交通省 住宅局 住宅総合整備課 賃貸住宅対策室)



●賃貸住宅標準契約書(平成30年3月版)・連帯保証人型
(一部滅失等による賃料の減額等)

第12条 本物件の一部が滅失その他の事由により使用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ことができない事由によるものであるときは、賃料はその使用できなくなった部分の割合に応じて、減額されるものとする。この場合において、賃借人及び賃借人は、減額の程度、期間その他必要な事項について協議するものとする。

