

借主から要求なくとも設備故障で家賃減額

— さらに入居者の修繕費を家主が負担 —

前記一覧表は2004年次に作成されたものですから、現時点での最新賃貸住宅の設備(無料Wi-Fi・浴室乾燥機・Iot(物のインターネットシステム)・ホームセキュリティー・宅配ボックス等)を前提とした最新の「賃料減額と免責日数の目安一覧表」の作成が必要になってくるでしょう。

また合わせておさえておきたいのが、②の新法607条の2「賃借人による修繕」です。たとえば、賃貸物件の設備や施設において、元々賃貸物件の修繕をしてほしいと借主からの要望がある場合や、修繕しなければならない状況を知ったにもかかわらず、相当期間内に必要な修繕をしない時や、緊急に修繕を実施しなければならない時に、借主が自ら業者を手配し修繕を行った場合、その費用を貸主が負担しなければいけない事です。ではどのような状態が緊急にあたるのか?またその修繕の範囲は適切なのか?等明確に定められているわけではなく、また借主が一般的な相場よりも高い金額で修繕した時の差額まで貸主が負担しなければいけないのか等、あらゆるケースが想定される為、画一的なルールを設けることが容易ではないことは言うまでもありません。

しかしながら、改正民法はもう既に動き出している訳で、これらの改正に伴う契約書内容の見直しや減額金額の基準一覧表の作成等々、家主や管理会社は、2020年に向けて必要な知識を身につけ、十分な検討を重ね、新たな事態に慎重に対応していかなければならないことは間違いのないところでしょう。また新情報を入手した時は、速やかにご報告致します。

