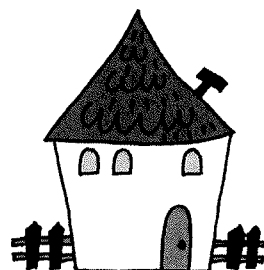


今月のトピックス

カギの交換費用の負担者



- ・原状回復義務には含まれない
- ・特約がある場合十分な説明がポイント



(Q)

Aさんはマンションの一室をBさんに賃貸していましたが、賃貸借契約期間満了によりBさんは退去することになりました。

退去にあたり、Aさんは玄関の鍵を交換するための費用を支払うようBさんに請求しました。本件の賃貸借契約書には、「退去の際には鍵交換費用を賃借人が負担する」との条項があります。

Aさんは鍵交換費用を請求することができるでしょうか？

(A)

賃借人は賃貸物件から退去する際に原状回復義務を負います。原状回復義務は物件を借りた時の状態に戻す義務であるため、鍵の交換は含まれません。鍵の交換義務は、賃借人が安心して居住できる物件を賃貸するという賃貸人側の義務の一部であるため、賃貸人が負担すべきであると考えられています。

裁判例でも、鍵交換が次の賃借人が安心して居住できる物件を提供するという賃貸人側の義務の一部であることを明らかにしています。

そのため、鍵の交換費用を賃借人負担とする特約が無い場合には、賃借人に鍵の交換費用を負担する義務は無く、物件引き渡し時に借りていた鍵を賃貸人に返還することで足りるため、賃貸人は鍵交換費用の請求をすることはできません。

他方で、退去の際に鍵を紛失していて、借りた本数の鍵を賃貸人に返還できない場合には、単に鍵のスペアを作製するだけでは足りず、賃借人に善管注意義務違反があったとして、特約の有無にかかわらず、賃貸人は損害賠償請求することができる場合があります。この場合には、紛失した鍵を第三者に悪用さ

れる恐れがあり、シリンダー交換費用が損害として認められる可能性があります。

なお、賃借人が鍵を新しいものに交換したいと考えて賃貸人に鍵の交換を求めた場合には、鍵の交換を申し出た賃借人が費用を負担するというのが一般的のようです。

前述の通り、鍵の交換は次の賃借人が安心して居住できる物件を提供するという賃貸人側の義務の一部として行われるものであり、賃借人の原状回復義務には含まれません。

そのため、鍵交換費用を賃借人が負担するとの特約が賃貸借契約書に記載されている場合であっても、その存在だけで直ちに賃借人が鍵交換費用を負担しなければならないわけではなく、原則として賃貸人が負担しなければならないと考えられます。

実際に、鍵交換費用を賃借人負担とする特約があった場合でもその特約の有効性を否定した裁判例が存在します。(大阪高判平成15年11月21日)

もっとも、賃貸借契約時に賃借人が鍵交換費用を負担する特約について、重要事項説明書に記載されており、契約担当者からの口頭で十分に説明があり、特約の内容を賃借人が十分に認識していたといえるような場合には特約の有効性が認められ、賃借人が鍵の交換費用を負担しなければならない場合もあります。

裁判例では、入居時に賃借人が鍵の交換費用を負担するという特約について、十分な説明、賃借人の防犯に資するもの、金額も相応ということをも理由に有効性を認めたものもあります。(東京地裁平成21年9月18日)

どちらにしましても、特約について十分な説明がなされていたかどうか重要なポイントになるようです。

2020年4月、実に120年ぶりに民法が大改正されます。そこで、数百におよぶ改正条文の中から、賃貸に関わるものをピックアップし、東京グリーン法律事務所の弁護士 伊豆隆義先生に、わかりやすく解説していただきます。

民法改正の理由と目的

今回の民法改正は、取引関係の基礎である契約関係の規定を中心になされました。社会経済の変化に対応し、国民にとってのわかり安さの向上を図ったものです。ここでは、物件オーナーさんにとって関心が深いと思われる賃貸借に関する改正について、具体的事案を現行法と新法とで対比して説明します。

一部が滅却した場合の賃料



台風で屋根が壊れ、アパートの一室で雨漏りが発生。居住者は修繕するまで家賃を減額してほしいといっています。災害の場合も賃料を減額しなければならないのでしょうか？

現行法では、物件の一部滅失などの場合の賃料減額についての規定は、賃借人が滅失した割合に応じて減額請求をすることができるものとしていましたが、雨漏りなどで使用・収益できない場合の既定はありません。



新法では、端的に「賃借物の一部が滅失その他の理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」減額となると規定しましたので、台風のような災害による雨漏りで一部使用ができない場合は、賃料は減額になります。

修繕義務と修繕権



「トイレの水漏れを修理したからお金を払ってほしい」と居住者から連絡がありました。居住者が管理会社やオーナーに相談なく修理した場合、費用はオーナーが負担するべきでしょうか？

現行法でも、賃貸人は修繕義務を負い、賃借人が負担した必要費を賃貸人に償還請求できるものとされていますが、賃貸人の所有物である賃貸物件について、賃貸人の意思に反して修理することができるとの規定はありません。

新法は、賃借人に修繕権を認め、①賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知し、また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修繕しない場合、もしくは②急迫の事情があるときは、賃借人は修繕権を行使して自分で修繕し、費用の償還請求ができることになりました。トイレの水漏れについては、その度合いが、修理をしないとトイレが使えない場合は、急迫の事情もあると思います。この場合、新法の下では、賃借人が水漏れ修理を管理会社やオーナーに相談なく修理をした場合でも、オーナーは費用を負担する必要があります。



国土交通省「平成30年 燃費の良い乗用車ベスト10」

平均燃費は22km/lを超える

ガソリン乗用車の平均燃費値の推移

年度	JC08	年度	JC08
5	11.1	18	14.0
6	11.0	19	14.1
7	11.1	20	14.8
8	10.9	21	16.3
9	11.2	22	16.5
10	11.6	23	17.8
11	11.9	24	19.4
12	12.2	25	20.9
13	12.6	26	21.7
14	13.1	27	21.6
15	13.2	28	21.9
16	13.5	29	22.0
17	13.6		

※燃費 (km/L) = JC08モード燃費値
平成5～19年(10.15モード)の数値はJC08に換算した推計値

国交省が発表した「平成30年の燃費の良い乗用車ベスト10」によると、昨年12月末時点で、普通・小型自動車部門で最も燃費（JC08モード）の良い車は、前年と同様にトヨタのプリウス（排気量1.8ℓ）で、ベスト10はすべてハイブリッド車や、エンジンで発電してモーターで走る車となった。

プリウスは2年連続（3年前はアクア）トップでリッター当たり39.0km/l。前年より1.8km/l縮小しているが、平成30年12月にマイナーチェンジを行ったため。2位もトヨタのアクアで38.0km/l、3位はモーターで走るe-POWERのニッサン・ノートとなった。6位まで前年と同じ順位で、10位に新型車のカローラスポーツ、インサイトのハイブリッド2車がランクインした。

一方、軽自動車部門はベスト10の順位、燃費とも前年と同じで、トップはスズキ・アルト（マツダ・キャロルはOEM車）。

【普通・小型自動車ベスト10】

【軽自動車ベスト10】

【ハイブリッドを除くベスト10】

順位	車名	JC08モード燃費値 (km/L)
1	トヨタ プリウス	39.0
2	トヨタ アクア	38.0
3	ニッサン ノート	37.2
4	ホンダ フィット	37.2
5	ホンダ GRACE	34.8
6	トヨタ ヴィッツ	34.4
7	トヨタ カローラ アクシオ	34.4
8	トヨタ カローラ フィルダー	34.4
9	ホンダ SHUTTLE	34.4
10	トヨタ カローラスポーツ	34.2
11	ホンダ インサイト	34.2

順位	車名	JC08モード燃費値 (km/L)
1	スズキ アルト	37.0
2	マツダ キャロル	37.0
3	スズキ アルト ラバン	35.6
4	ダイハツ ミラ イース	35.2
5	トヨタ ピクシス エポック	35.2
6	スバル プレオ プラス	35.2
7	スズキ ワゴンR	33.4
8	マツダ フレア	33.4
9	スズキ ハスラー	32.0
10	マツダ フレア クロスオーバー	32.0

順位	車名	JC08モード燃費値 (km/L)
1	マツダ デミオ	30.0
2	ダイハツ プーン	28.0
3	トヨタ パッソ	28.0
4	三菱 ミラージュ	27.2
5	ニッサン ノート	26.2
6	トヨタ ヴィッツ	25.0
7	スズキ ソリオ	24.8
8	三菱 デリカD:2	24.8
9	ダイハツ トール	24.6
10	ホンダ フィット	24.6
11	スズキ バレーノ	24.6

●対象は、平成30年末現在で販売されている乗用車
●同じ車名を持つ自動車の中で、最も良い燃費値を持つ仕様・グレードのものを記載

アニコム損保「ペットにかかる年間支出調査2018」

交通費が大幅増、おでかけ施設が人気

飼い主が支払う年間平均費用は、犬が48万円、猫は23万円に。 「ペットにかかる年間支出調査」(2018年)で分かった。犬・猫とも前年よりも3万円以上の上昇で、エアコンなど冷暖房のための光熱費アップのほか、今回は交通費やドッグラン施設の費用が大幅増となり、ペットとおでかけして一緒に楽しむ施設が人気となっているようだ。

犬に1年間にかけた金額をみると、治療費やフード、しつけトレーニング料が5万円を超える。前年と比べると、飼育に伴う光熱費が32%増と伸びた。これは、夏に熱中症予防のため、飼い主が外出時もエアコンをつけたり、冬の暖房を1日中つけているため。猫の光熱費も64%増となっている。

また、犬では交通費が30%増、しつけトレーニング料20%増、ドッグランなど遊ぶ施設18%増となり、愛犬と一緒に外出を楽しむ傾向がみられる。

猫では交通費が犬の半額以下ながら前年比で2倍増、首輪・リードが32%増となっており、最近はやりの猫用ハーネスなどをつけて、おでかけしている様子もうかがえる。

このほか、自分(理髪店)よりもペットの美容院の方が高い人も32%いた。

1年間にかけたペット費用(犬・猫)

	犬			猫		
	2017年	2018年	前年比 (%)	2017年	2018年	前年比 (%)
病気やケガの治療費	71,135	70,358	98.9	43,057	40,356	93.7
フード・おやつ	58,601	57,220	97.6	43,450	43,205	99.4
サプリメント	23,902	24,355	101.9	12,407	14,034	113.1
しつけ・トレーニング料	44,933	53,928	120.0	—	—	—
シャンプー・カット・トリミング料	45,044	47,653	105.8	7,180	7,644	106.5
ペット保険料	45,244	49,464	109.3	31,050	31,694	102.1
ワクチン・健康診断などの予防費	30,953	30,534	98.6	13,270	13,489	101.7
ペットホテル・ペットシッター	22,432	21,623	96.4	14,589	17,487	119.9
日用品	14,092	14,774	104.8	11,825	13,930	117.8
洋服	13,395	14,994	111.9	4,387	3,006	68.5
ドッグランなど遊ぶ施設	10,162	11,990	118.0	—	—	—
首輪・リード	6,579	7,261	110.4	2,783	3,674	132.0
防災用品	5,419	5,473	101.0	4,139	4,697	113.5
交通費	32,371	42,060	129.9	5,744	12,795	222.8
光熱費(飼育に伴う追加)	21,731	28,733	132.2	15,540	25,439	163.7
合計(円)	445,993	480,420	107.7	209,421	231,450	110.5

賃貸物件 売却物件



募集中!!

お気軽にお電話ください

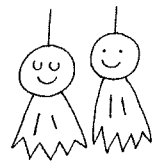
マンション

一戸建

土地

あなたの大切な不動産を
本当に必要な人のために

新聞折込
スーモ
アットホーム
ホームメイト
不動産情報誌
に無料で掲載します。



【JR中野東駅前、地域密着20年以上】

お部屋探しの専門店



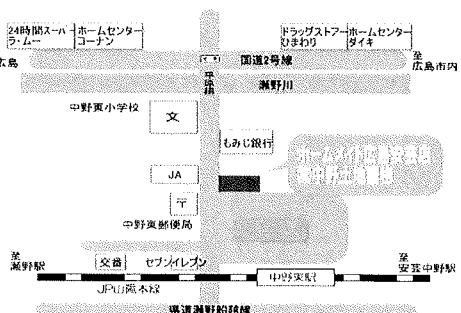
ホームメイト

TEL(082)892-3791

〒739-0321 安芸区中野5-17-6 (JR中野東駅前)

【営業時間】 AM9:30~PM6:00 【定休日】 毎週火曜水曜

株式会社中野土地建物 広島県知事(4)第8792号



【広告有効期限】 令和元年7月31日

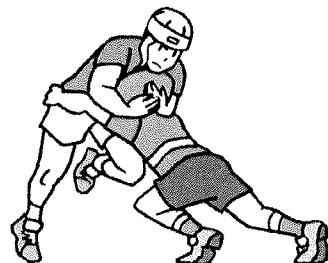
社長の独り言



先日、弊社近くの広島国際学院大学が2023年に閉校するというニュースが中国新聞トップページに掲載されました。来春から新入生の募集も停止するようです。学生さんに2年間補助金の給付や、留学生への授業料減免など、学生さんの募集に尽力されていましたが、なかなか思うようにはいかなかったようです。紙面では少子化の影響とも書かれていましたが、それだけではないようにも思いますが…。それはともかく、当の学生さんは急にそんなことを発表されても…。という気持ちでしょう。学生さんで、弊社管理のアパートに住んでいる子は、家賃を弊社へ持参されますので、その都度様子は見守りたいと思います。外国の留学生の子は、朝掃除している、まだ営業時間になっていないのに、「ニコニコしながら」家賃の支払いも少し待ってねなどと話しかけてきたりと、閉校発表後も相変わらずの様子です。毎回、営業時間になってから来てね、とお話しはしているのですが…。それはともかく、来年から新入生が入ってこないとなると、弊社の賃貸募集にも少なからず影響します。最近では学生さんが減ってはきていましたので、周辺のアパートも大学依存にはなっていないように思いますが、それでも何割かは学生さんが占めています。来年からは、この状況を踏まえながらの戦略も考えたいかなければいけません。安芸区は、去年の災害でかなり被害を受けましたが、復旧がすすんで、落ち着いてきたところではあります。この大学の跡地も、専門学校など、なにか新しい風が入ってくる、町も一段と活気づくので、期待しながら、弊社も来年度に向けて戦略を練っていかうと思えます。

今月の一冊

ノーサイド・ゲーム

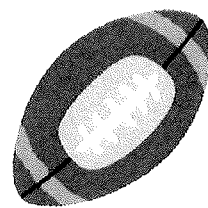


出版社/ダイヤモンド社
著者/池井戸潤

価格/1,728円

ラグビーワールドカップ2019が2019年9月20日から日本で開催されます。アジア初の開催です。それにあわせてかのような「半沢直樹」「ルースヴェルト・ゲーム」「陸王」などの著者 池井戸潤の最新作!

経営戦略室から左遷された男が挑む!
低迷ラグビー部を“経済的”に立て直せ!



2019年7月放映ドラマ「ノーサイド・ゲーム」(TBS日曜劇場)

- ・会社名 ホームメイト広島安芸店 株式会社中野土地建物
- ・提供できるもの 不動産の賃貸、売買、仲介、管理、その他ご相談
- ・モットー 「お客様のニーズを満たし喜んでいただくこと」
「お客様に常にいい気分でのいていただくこと」
- ・会社の場所

〒739-0321
広島市安芸区中野五丁目17-6 (JR中野東駅前)
TEL (082) 892-3791 FAX (082) 892-3825
E-mail homemate@nakano-ff.co.jp
URL http://www.nakano-ff.co.jp

読んでいただきありがとうございます。来月も一生懸命作ります。お楽しみに!

