



教えて！知ってトクする法律の話

第26号

部屋を借りて暮らしていたら、トラブル発生！

…「賃貸借契約編②」のつづき…



無事、引っ越しを終え、
借りている部屋ですごしていた A さん。
急に^{みずも}水漏れが発生！
どうしたらいいだろう…？



修繕義務って…？

水道管^{すいどうかん}が壊れて水漏れが発生したり、給湯器^{きゅうとうき}が壊れてお湯が出なくなったりなど、借りている部屋の修理^{しゅうり}が必要になった場合、賃貸借契約による特別な約束がない限り、**貸主**^{かしのし}（部屋を貸した人）が修理しなければなりません（修繕義務）。しかし、借主^{かりぬし}（部屋を借りた人）がわざと・不注意で壊してしまった場合は、借主は自分で修理しなければなりません。

修理が必要になったとき、借主の A さんがしておくべきことは？

借りている部屋の修理が必要になったときは、まず、**貸主や管理会社に連絡**^{かんのりがいしゃ}して、修理が必要であることを伝えなければなりません。

早く直したいからといって、貸主や管理会社に連絡せずに勝手に修理するのは、トラブルの原因になるため、やめましょう！



借主の A さんは自分で修理できるの？

原則として、**借主が勝手に修理することはできません**。自分で修理したい場合には、その意思があることを貸主に伝え、よく相談し、貸主の承諾をもらってから修理しましょう。

※ 借主がわざと・不注意で壊してしまったときは、借主が修理しなければなりません。その場合でも、修理の前に、貸主や管理会社に対して、修理が必要である旨の連絡が必要です。

- 貸主に相談したのに、いっこうに直してくれない!!!

次のような場合には、借主は自分で修理ができます。

- ① 貸主に修理が必要であることを伝えたのに、なかなか修理してくれない場合
- ② 緊急に修理する必要がある場合

- 自分で修理した場合、お金は払ってもらえる？

貸主が行うべき修理を借主が自分でした場合、賃貸借契約による特別な約束がない限り、**修理にかかったお金を貸主に請求することができます**。ただし、必要のない修理や、必要であっても過度な修理をした場合などは、その修理にかかった費用を貸主に請求できないことがあります。お金のトラブルを避けるためにも、貸主・管理会社に事前に修理をすることや修理の内容を伝え、よく相談するようにしましょう。

- 部屋の電気が切れたから、すぐに交換したいけど、勝手に交換したらダメ？

電球が切れたなど、簡単に修理や交換ができるものは、賃貸借契約書に、「部屋の電球・^{けいこうとう}蛍光灯の取り換えは借主が行う」などと定められている場合が一般的です。この場合には、借主負担で、自分で取り換えることができるので、気になる場合には、**賃貸借契約書を確認**しましょう。



誰かに相談したいときは…

- 公益社団法人 全国賃貸住宅経営者協会連合会

電話：0120-37-5584（無料相談）

月曜・水曜・金曜 10時～17時（土日祝日、年末年始を除く。）

- （東京の場合）東京都住宅政策本部（賃貸ホットライン）

電話：03-5320-4958（無料相談）

月曜日～金曜日 9時～17時30分（土日祝日、年末年始を除く。）

担当：中矢 仁武、小林 美智、森 琢真、岩並 野乃佳、金 伽耶