

【★★賃管士メールマガジン 2022-10号★★】を配信いたします。

■□■ 賃貸不動産経営管理士 ■□■

■□■ 必要費・有益費・造作費 ■□■

(質問) 必要費を賃借人負担とする特約は有効？

(回答) 任意規定なので有効です

(記事内容)

【建物賃貸借の賃貸人の義務は？】

賃貸人は、賃借人に対して、契約と目的物の性質により定められた使用方法（用法）にしたがって、目的物を使用および収益させる義務を負います。そして、その前提として、目的物を賃借人に引き渡す義務も負います。

【賃貸人は修繕する義務もあるの？】

賃貸人は、引き渡すだけでなく、引渡後に賃借人の使用に支障が生じない状態を積極的に維持する義務も負います。つまり、賃借物の使用収益に必要な修繕義務を負います。賃貸不動産の破損等が天変地異等、不可抗力により生じた場合も賃貸人は修繕義務を負います。ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、賃貸人に修繕義務はありません。

【賃貸人が修繕義務に違反したら？】

賃貸人が必要な修繕を実施しないことによって賃借人が目的にしたがって使用できない状況が生じた場合、賃貸人には契約上の義務違反に基づく債務不履行責任が発生します。また、賃貸人が修繕義務の履行を怠り、賃借人が賃借物を全く使用することができなかった場合には、賃借人は、その期間の賃料の支払いを免れます。なお、賃借人が賃貸人に修繕が必要である旨を通知したにもかかわらず、一向に修繕しなかった場合や、緊急事態な場合には、賃借人は自ら賃借物の修繕ができます。

【賃借人が必要費を負担したら？】

賃貸人は、賃借物を使用収益可能な状態に維持するために必要な費用を負担しなければなりません。そのため、本来、賃貸人が負担すべき必要費を賃借人が支出した場合には、賃借人

は、直ちにその償還を請求できます。建物の賃借人が屋根の葺き替え・土台の入替えなどのために支出した費用などが必要費の例です。

なお、この民法のルールは任意規定なので、必要費償還請求を認めない特約も有効です。

【賃借人が有益費を負担したら？】

有益費の償還請求は、支出による価格の増加が現存する場合に限定され、しかも、賃貸借終了時まで待たなければなりません。また、この有益費償還請求権は、賃貸人の選択に従い、支出した金額または増価額を償還するものです。

なお、この民法のルールは任意規定なので、有益費償還請求を認めない特約も有効です。

【賃借した建物に造作した場合は？】

賃借人は、賃貸人の同意を得て、建物に備え付けた建具・畳その他の造作（建物に付加した物件で賃借人の所有に属し、かつ建物の使用に客観的便益を与えるものをいいます。賃借人がその建物を特殊の目的に使用するために特に付加した設備を含みません）を、契約の終了時に賃貸人に時価で買い取らせることができます。

たとえば、賃貸人の承諾を得てシステムキッチンを設置した賃借人は、立ち退きにあたってその買取りを求めることができるわけです。ただし、賃貸借が賃料の債務不履行によって解除された場合には造作買取請求権を行使することができません。

なお、この借地借家法のルールも任意規定なので、造作買取請求を認めない特約も有効です。

【留置権等を行行使できるの？】

必要費の償還を請求したにもかかわらず、賃貸人が支払わない場合、賃借人は必要費償還請求権を被担保債権として留置権を行行使することができます。つまり、必要費を支払うまでは賃借物件の明渡しを拒むことができます。

有益費の償還請求の場合も同様に留置権を行行使することができます。しかし、造作買取請求の場合は留置権を行行使することができません。

(過去問にチャレンジ)

【問 題】 建物賃貸借契約における必要費償還請求権、有益費償還請求権及び造作買取請求権に関する次の記述のうち、適切なものの組合せはどれか。(2021年度問25)

ア 賃貸物件に係る必要費償還請求権を排除する旨の特約は有効である。

イ 借主が賃貸物件の雨漏りを修繕する費用を負担し、貸主に請求したにもかかわらず、貸主が支払わない場合、借主は賃貸借契約終了後も貸主が支払をするまで建物の明渡しを拒むことができ、明渡しまでの賃料相当損害金を負担する必要もない。

ウ 借主が賃貸物件の汲取式トイレを水洗化し、その後賃貸借契約が終了した場合、借主は有益費償還請求権として、水洗化に要した費用と水洗化による賃貸物件の価値増加額のいずれか一方を選択して、貸主に請求することができる。

エ 借主が賃貸物件に空調設備を設置し、賃貸借契約終了時に造作買取請求権を行使した場合、貸主が造作の代金を支払わないときであっても、借主は賃貸物件の明渡しを拒むことができない。

1. ア、イ 2. イ、ウ 3. ウ、エ 4. ア、エ

正解：4

ア適切 ○ 必要費償還請求権の規定は任意規定です。

イ不適切 借主は留置権（民法第295条）を主張して明渡しを拒むことができますが、明渡しまでの賃料相当損害金は負担する必要があります。

ウ不適切 選択権は賃貸人にあります。

エ適切 造作買取請求権で同時履行の抗弁権も留置権も行使できません。

筆：Ken ビジネススクール代表 田中謙次

次回号の配信は 5月27日（金）の予定です。