

にこにこ新聞

5月号

VOL. 148



中古住宅の場合は、新築住宅のような保証制度はありませんので、売主の瑕疵担保責任は、個々の契約に基づくこととなります。

ただし、不動産会社が売主の場合は、少なくとも2年間は瑕疵担保責任を負いますが、売主が個人の場合は、瑕疵担保責任を負う期間を短くする契約が一般的です。

(引渡しから3ヶ月程度とするケースが多いようです)

そのため、中古物件の場合は、契約前に物件を十分に確認し、欠陥をあらかじめ把握することが重要になりますが、専門知識を有しない一般消費者にとって容易なことではありません。

このため、最近では、買主が任意で有料のホームインスペクション(住宅診断)を行うケースが増えています。

(事業者、診断項目により費用が異なります)

なお、住宅診断を行うにあたっては、売主の同意とともに仲介不動産会社の協力も必要になります。



知っててよかった！ 不動産こんなこと・あんなこと

賃貸編

No.78 アパートの大家から「雨漏りを直すため大規模な修繕工事を行う。については工事期間中は部屋を明け渡して欲しい」と言われました。明け渡すことに不服はありませんが、その間、ホテルに泊まろうと思います。その費用を大家に請求することは可能でしょうか？

貸主が修繕工事を行うために、借主に賃借物の一時明渡しを求めた場合、明渡し期間中の宿泊費を負担する義務があるのか、また、明渡し期間中の賃料を借主に請求できるかが問題となります。

まず、民法606条では、賃借人は賃借物の保存に必要な修繕のため、使用収益に障害が生じてもこれを拒むことはできないとしています。

また、賃借人は修理のため一時明渡しを求められた場合には、それを受忍する義務があり、この義務に違反した場合は契約解除の原因になるとされています。

したがって、賃貸人は賃借人に対し大規模修繕のため部屋の明渡しを請求することができることになります。

では、一時明渡し中の宿泊費の負担はどうなるのでしょうか。

宿泊費の請求は、宿泊費相当額の損害賠償の請求と考えられます。

この損害賠償の請求が賃貸人に請求できるといえるためには、一時明渡しの際に部屋が使用できないことが賃貸人の使用収益させる債務の債務不履行といえなければなりません。

しかし、大規模修繕のための一時明渡しは、賃貸人の権利であり、債務不履行にはなりません。

賃貸人は一時明渡しを受忍する義務があり、この受忍義務には一時明渡しの際の宿泊費の負担も含まれていると解されます。

したがって、あなたは大家に対してホテル宿泊費を請求することはできません。

ただし、賃借人に修繕工事による一時明渡しを受忍義務だからといっても、賃貸人がどのような工事をしてもよいというわけではありません。

修繕工事の内容からみて期間が長すぎるなど特段の事情がある場合には、賃借人に使用収益させる債務の不履行ということになり、宿泊費の請求が可能となることもあります。

つぎに、明渡し期間中の賃料ですが、住んでもいないのに賃料は発生するのでしょうか。

そもそも、賃料は部屋の使用収益の対価として払うものです。よって、使用収益ができなければ賃料は発生しません。