

にこにこ新聞

2月号

VOL. 179



発行 よねもと不動産
編集 米本 博
製作 米本 文子

測量図は、現況測量図、地積測量図、確定測量図の3種類があります。

(現況測量図)

その土地に存在する境界標や塀・建物・道路等を測量して現況の面積を求めたり平面図を作成する測量です。

(地積測量図)

法務局に分筆登記を申請する際に添付される図面で、作成されたときの測量精度が低い場合は信頼性に欠けます。

(確定測量図)

隣接するすべての隣地所有者の立ち合いのもとに境界確認を行いこれに基づいて測量し作成された測量図です。

近年、不動産売買においては売主が確定測量図を買主に交付することが条件とした契約が一般的になっています。なお、地積測量図と確定測量図を混同している例が見受けられますが、その性質が異なりますので注意が必要です。



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.109 先日、賃借人から「雨漏りで畳がぼろぼろになった」として、屋根の修理と畳の張替えを要求されました。賃貸借契約書には「賃借人は、故意過失を問わず、建物の一切の損傷について、自己の負担で修繕しなければならない」となっています。この条項を根拠として賃借人の修繕要求を拒否できるでしょうか？

民法では賃借人が契約目的に沿った使用収益ができない場合は賃貸人に修繕義務があるとしています。

ただし、修繕義務は無制限に負担するわけではありません。賃貸人の修繕義務は①修繕の必要性②修繕の可能性③その他建物の経済的価値、賃料、修繕額等の事情を考慮してその負担の有無が決められます。

(修繕の必要性)

修繕しなければ契約の目的に従って使用できない状態となった場合は賃貸人に修繕義務が発生します。

ただし、賃貸物に破損、障害が生じてもその程度が賃借人の使用収益を妨げるものでなければ賃貸人は修繕義務を負いません。

今回のように、雨漏りとそれによる畳の損傷は、使用収益に支障を及ぼす損傷と解され修繕の必要性が認められます。

(修繕の可能性)

賃貸人の修繕義務は修繕が可能となるときのみ生じます。修繕の可能性は物理的・技術的な観点だけでなく、経済的・取引的な観点からも判断されます。なぜなら賃貸人による修繕義務は、賃料によって賄われることが前提であり、賃

料に比べて明らかに過大な費用を要する修繕は、経済的公平さを欠くと考えられるからです。

なお、修繕が経済的に不能な場合とは、修繕が新築と同様の経費を必要とする場合とされています。

(その他の事情)

もともと賃貸人の修繕義務は賃借人の賃料支払い義務に対応するものです。よって、賃貸借契約の当初より建物が老朽化して賃料も相当程度定額に設定されている等の事情がある場合は、賃貸人は修繕義務を負いません。

では、今回のような特約がある場合はどうなるのでしょうか。

前述のとおり民法606条は賃貸人の修繕義務を定めませんが、判例では同条項は賃貸人が修繕義務を負わないとする特約を排除する趣旨ではなく、そのような特約も有効であるとしています。

ただし、修理がすべて賃借人の負担と定められていても、契約当事者の予想しうる程度の修繕についてのものであり予想もしない大修繕は含まれないとしています。

したがって、屋根工事は大修繕になる可能性があることから賃貸人に補修義務があり、畳の張替えは賃借人の負担で行うこととなります。