



給湯器が故障して 風呂が使えなかった期間の家賃を 減額してもらえる？

相談者の気持ち

賃貸アパートの給湯器が故障し、修理がされるまでの6日間、風呂に入れませんでした。風呂が使えなかった日数分の家賃を減額してもらいたいのですが可能でしょうか。ちなみに家賃は10万円です。

萩谷 雅和 Hagiya Masakazu 弁護士

第一東京弁護士会所属。企業法務を中心に、一般民事事件、家事事件などを広く手がける。著書に『知識ゼロからの働き方改革で変わる労働法入門』（共著、幻冬舎、2019年）ほか



賃貸借契約をしている貸主は、その賃貸物件（本件ではアパート）を借主に使用^{およ}及び収益させる義務があり、反対給付として家賃を受け取る権利があります。この貸主の義務は、契約と目的物の性質により定まった使用方法に従って、目的物を使用及び収益させる義務です。この貸主の目的物を使用及び収益させる義務には、物件の引渡し後に借主の使用に支障がない状態を積極的に維持することも含まれます。

本件では風呂付きのアパートですから、風呂も入れる（入浴できる）状態にしておくこと、すなわち、給湯器も使える状態にしておくことが大家の義務の1つです。ですから、給湯器が故障して使えなくなってしまい修理がなされるまでの6日間は、大家は、その義務の一部が不履行状態になっていた期間ということになります。もっとも、給湯器の故障が借主に責任がある場合は、大家には故障修繕義務はありません。本件では借主に故障の責任がない、通常使用の経年劣化などによるものとして論を進めます。

この場合、借主側の賃料支払いについては、減額されます（民法611条）。もっとも、実際には借主側から申し入れをしなければ減額にはならないでしょうが。



ただし、給湯器の故障により、修理がなされるまでの6日間は風呂に入れなかったとしても、アパートにまったく住めない状態になってしまったわけではないと思われます。そうすると、6日間の賃料分全額を減額することはできません。改正された民法では、「使用できなくなった部分の割合に応じて減額される」とされています。

では、「使用できなくなった部分の割合」とはどのくらいなのか、ということが問題になります。なかなか決め手はありません。ただ、公益財団法人日本賃貸住宅管理協会が作成した「貸室・設備等の不具合による賃料減額ガイドライン」（2020年3月）によれば、「風呂が使えない」場合、減額割合は家賃月額額の10%、免責日数3日とされています。

具体的には、家賃月額10万円の10%の1万円が、まるまる1カ月間、風呂が使えなかった場合の減額金額です。本件では、故障期間6日間から免責日数3日を差し引いた3日分が具体的な減額金額ということになります。ひと月を30日とすると3日分は約1,000円ということになりますね。ガイドラインですから、強制力があるわけではありませんが、参考になると思います。

現在、東京都内の銭湯の入浴料は、大人500円です。2日分ということになりますね。

＊ ＊ ＊ 萩谷雅和先生のご執筆は今号が最後となります。長い間ありがとうございました。（国民生活センター広報部） ＊ ＊ ＊