

民間賃貸住宅に関するよくあるご質問（入居中編）

※本内容は令和6年1月31日時点の法令の内容を基に作成しています。

項目	よくある質問	ご回答
更新時の契約内容変更	更新時に送られてきた新しい契約書を見たところ、今までなかった特約が追加されていました。どうしたらよいでしょうか。	契約の更新は、貸主と借主間の合意が必要です。特約の追加については、貸主とよく相談することが重要です。
更新料	更新にあたって更新料を請求されました。支払う必要がありますか。	平成23年7月15日の最高裁判所の判例で、更新料の有効性については特段の事情がない限り有効とされたため、通常支払う必要があると考えられます。
家賃の値上がり	貸主に家賃の増額を要求されました。どうしたらよいでしょうか。	貸主と借主間で協議を行ってください。仮に折り合わなかった場合は、借地借家法や民事調停法に規定のとおり、調停を申し立てます。それでも合意されない場合は、訴訟を行い賃料を決定することとなります。
家賃の滞納	家賃を滞納していますが、いつまで支払いを待ってもらえますか。	貸主が借主との信頼関係が破壊されたと見做すと、賃貸借契約は解除され、借主に対し明渡し請求を行う場合があります。どのくらいの家賃の滞納が、この信頼関係の破壊となるかはケースバイケースであるため、一概に申し上げることはできません。
家賃の滞納	家賃を滞納したため、即時退去を求められています。どうしたらよいでしょうか。	仮に賃貸借契約書に、家賃を滞納した場合は即時退去するという文言があっても、信頼関係が破壊されていない場合は、催告が必要であるため、直ちに即時退去を強制されることはありません。ただし、家賃を支払う意思を示すことが肝要です。
共益費	共益費の支払義務はありますか。	賃貸借契約書に記載があり、合意の上契約している場合、支払う必要があると考えられます。

ガス会社等	現在賃借している物件のガスはプロパンガスで、貸主が指定する会社と契約しています。他の会社に変更したいのですが、可能でしょうか。	原則として、貸主が指定するガス会社と契約することに合意して賃貸借契約を締結したのであれば、不可能であると考えられます。貸主に相談してみてもいいでしょうか。
修繕	民間賃貸住宅の修繕について、借主はどこまで修繕義務を負いますか。	原則として、貸主が修繕義務を負います。しかし、借主に故意・過失がある場合には、借主が修繕義務を負うこともあります。 また、一定範囲の小修繕（電球交換・ふすまの張替え）については、借主が行う旨の特約になっていれば、借主に修繕義務があります。
貸主の修繕への対応	室内設備が破損しました。貸主へ修繕を依頼していますが、直してもらえません。勝手に直してよいのでしょうか。	原則として、貸主の事前の承諾が必要です。借主自ら修繕を行う場合には、民法の規定により貸主にその旨を通知する義務があります。
管理会社	管理会社による管理がきちんとされません。どうしたらよいのでしょうか。	管理会社と管理受託契約を締結している貸主にご相談してみてもいいでしょうか。
隣人関係	隣の部屋からの騒音に我慢なりません。直接注意してもよいのでしょうか。	その後にトラブルに発展する可能性もあることから入居者同士で話し合うことは避けた方がよいでしょう。まずは、貸主に事情を説明し対応を求めるとか、管理会社がいる場合は、管理会社に連絡してみてもいいでしょうか。