

M&I 生活設計と資産運用

もしものホーム法務

賃貸住宅のトラブル

雨漏りを大家が修繕しない

2DKの賃貸アパートに住んでいるAさん。大雨が続いたある日、和室の天井から雨漏りしているのを見つけた。急いで家主に修繕を依頼したが、家主は「検討する」との返事をしたとき、連絡してこない。その後も雨が降るたびに雨漏りしており、和室の畳は傷むばかりだ。どうすればいいのだろうか。

賃貸借契約によって、借り手が家賃を支払う義務を負うのに対して、家主は借り手が居住するうえで支障がないよう必要な修繕をする義務を負います。これは民法で規定されています。一般に修繕義務を負う対象として考えられるのはまづ建物の骨格をなす屋根や

壁、床板や土台にあたる部分です。障子やふすま、畳も対象になりえるでしょう。借り手が故意や過失でつづつた損傷は対象外です。

Aさんの住居のように雨漏りしている場合、家主は修繕義務を負うと言っているでしょう。屋根だけではなく、雨漏りで畳や壁紙が傷んだ場合は、それらも修繕しなければなりません。ケースによっては破損が軽微で居住に支障がない場合もあります。建物が古く家賃が周辺相場より著しく安い場合、修繕義務はないとされる例もあります。家主への修繕依頼が遅れたことにより発生した損害も対象外となる可能性もあります。

家主がいろいろな理由をつけて修繕に応じない場合、

自ら修繕し費用請求も

家主が修繕義務を果たさないときAさんは…



Aさん

選択肢①家賃として支払う金額を減らす

- 損傷によって使えない面積に応じて減額分を決める
- 支払いを全額拒否すると契約を解除される可能性も

選択肢②自分で修繕して費用を請求する

- 相見積もりをとって、書類を残しておく
- 工事前に内容と金額を家主に知らせる



家主

Aさんが取るべき対応は2つあります。
1つは、雨漏りによって居住できない割合に応じて家賃を減額する方法です。例えば、60平方メートルの住居で家賃12万円の場合、10平方メートルの和室が雨漏りで使えないなら、家賃は使用できない6分の1を差し引き、10万円と計算します。

虎ノ門法律経済事務所の弁護士、加唐健介さんは家主が修繕に応じないなら家賃は一切払わないという人がいるが、支障が生じているのが一部であるにもかかわらず、支払いを全額拒否すると賃料不払いで賃貸借契約を解除される可能性がある」と指摘します。家賃全額の支払い拒否は慎重に

した方がいいでしょう。
2つめは、Aさん自身が代金を負担して屋根を修繕し、その後に費用支払いを家主に請求する方法です。費用償還請求権といいますが、家主が支払いを拒む場合、Aさんは負担した金額分を差し引いて家賃を払うこともできます。

この場合、修繕費が妥当な金額であるという客観的な証明を残しておくのが重要です。弁護士の加唐さんは、「相見積もりの書類などを保存し、工事前に、金額や内容を家主に通知する」といいます。費用を請求できる期間は、賃貸借契約終了後、物件を明け渡してから1年以内に限られます。また、修繕義務や費用償還請求権は賃貸借契約の特約で制限がある場合もあるので、契約内容をよく確認しておくことも大切です。