

# 家主と地主® Vol.57

## 賃貸経営にはトラブルはつきもの 戦わずして勝つ上手な解決法



### 空き家820万戸時代の 新空室活用術

ただ今急増中 主婦家主座談会



# 建物・設備 トラブル

## 故障、破損は起るべきごとく考え対応

設備・建物のトラブルは、他のトラブル同様迅速な対応が求められる。特に設備などは故障が解消されないと生活に支障をきたすことも多く、さらに大きなクレームにつながることもある。こうした部分も含めて対処法を紹介する。

### CASE 1 外壁のタイルが落ちて 駐輪していた自転車が壊れた

築年数が古いマンションの大規模修繕を計画していたオーナー。施工業者と打ち合わせを始めた矢先に外壁のタイルがはがれ落ち、マンション住人用の駐輪場に停めていた自転車に激突。自転車の一部が破損し、持ち主である入居者から損害賠償を請求された。

**解決法** 建物の不備による事故は珍しくないだろう。こういう事態に備えて、便利なのが「施設（所有者）賠償責任保険」。賃貸住宅などの施設を所有・使用・管理している人が、施設そのものの構造上の欠陥や管理の不備による事故、またはその施設の内外で仕事を遂行中に生じた事故により、法律上の賠償責任を負われたときに

補償する保険だ。けがを負わせてしまった場合についても保険が支払われる。何が起るかわからないので、加入しておいた方がよいだろう。

だが、こういう事態を招かないように日常的にメンテナンスに気を配ることが重要。年に1回は目で視て建物の劣化状況をチェックし、危険な部位がないか確認する

### CASE 2 水漏れ理由に家賃の支払いを拒否された

上階から水漏れがあり、下階の借主が家賃の支払いを拒否した。別問題だと思いが、どうすべきだろうか。

**解決法** 損害賠償の請求と家賃の支払い義務は別の問題。今回は上階の借主に対して、水漏れに

### CASE 3 設備の修理まで時間がかかった場合、 家賃減額はどうしたらいいか

設備の修理までに時間がかかった場合、生活に支障をきたしたという理由で家賃を支払おうとしない借主がいる。どうしたらいいか。

**解決法** 修理会社への手配に落ち度があれば家賃減額もやむを得ない

もし、修理会社への派遣等に貸主側の落ち度があったときは、ある程度の家賃減額も仕方ないだろう。その場合の程度減額したらよいのだろうか。

下の表を見てほしい。（公財）日本賃貸住宅管理協会（事務局・東京都中央区）のリスク・マネジメント研究会が取りまとめた「設備等の不具合による賃料減額のガイドライン」だ。

主が合意するための目安を表示したものだ。表の通り厳格にもし運用する場合は、契約書に記載する、別途合意書を交わすなどにより、借主の事前の合意を得ておくことは必要だ。

状況	賃料減額割合 (月額)	免責日数
トイレが使えない	30%	1日
風呂が使えない	10%	3日
水が出ない	30%	2日
エアコンが作動しない	5000円	3日
電気が使えない	30%	2日
テレビ等通信設備が使えない	10%	3日
ガスが使えない	10%	3日
雨漏りによる利用制限	5~50% <small>結露・カビ等が発生した場合は50%</small>	7日

出典：(公財)日管協発行「クレーム・トラブル対処法2009」

### プロの対応



クラシヤ  
(東京都葛飾区)  
杉浦雅弘社長 (53)

PROFILE  
不動産管理会社に22年在籍し、2014年に独立。リノベーションプロデューサーとして、事業を展開。自身も家主。

もし、外壁や外階段など、入居者が通る場所で破損が起きた場合は、注意書きを張る。注意書きには、状況、対応策を明記することが、住人の不安を和らげる点で重要です。

より使用できなかった部分、期間に応じて損害賠償請求ができると考えられる。だが、家賃の支払い義務を免れられるものでないことをその下階の借主にきちんと説明をする必要がある。

一度家賃との相殺をしてしまうと、今後の悪い習慣になってしまう。いかならないので、注意が必要だといふ。  
(公益財団法人日本賃貸住宅管理協会 法務研究会)

のようなケースでは、下階の借主は上階の借主に対して、水漏れに



イラスト：黒木智子

## よくある 建物トラブル 対処法 一問一答

**Q** 雨漏りを借主が気づいていたが長く放置して修理費が高額に

**A** 基本的には修理費は貸主側負担になる。善管注意義務違反ではないかと思う人もいるだろうが、雨漏りのような賃借物の瑕疵の場合には本来問題にはならない。また、通知義務を契約書に盛り込んでも、直ちに修理費まで要求できるわけではない。ただし、損害の拡大が明らかであるのに通知せず放置していた場合には善管注意義務の違反と判断される場合がある。

**Q** 築後1カ月のアパートで上階配管から水漏れ発生

**A** 水漏れ発生の連絡の後に上階借主に水道使用を1日だけストップするように依頼するも使用されてしまい、天井落下および家具類に被害が発生してしまったという。上階借主の使用により発生した問題ではあるが、そもそも施工ミスに起因しているため、施工会社の負担で階下借主のホテル代や被家具類の費用を支払って対応する。

**Q** カビや湿気がよく問題になる部屋は借主の責任か

**A** 室内の機密性が特に高い北海道である相談。結露からカビが発生する問題が多いようだ。通気性に対する配慮が必要で、建物基礎部分等の通気性に問題がないか調査の上原因を追及する必要がある。未然防止としては、契約書とは別に「使用規則」等を作成し、換気などを指導するとよい。

出典：(公財)日管協発行「クレーム・トラブル対処法2009」