

相談事例

ID：03-02-002

相談タイトル

賃貸建物賃貸人の給湯設備修繕費の支払いについて

Q：ご相談内容

昨年、賃貸で貸し出している物件について、市内業者に依頼し主要メーカーの給湯器を設置。（工事費40数万円、契約書無、見積書有、保証書無〔賃借人が持っているかも〕）
給湯器設置した後、風呂場の電気系統の接触が悪くブレーカーが落ちるなどの不具合が生じたため、賃借人が風呂場のブレーカーを落としたままにしていた。そのため、冬場に凍結、錆等が原因し水漏れを起こしてしまった。その修理費用7万円の請求がきている。（はじめ、施工業者から賃借人に請求書が送られたが、賃借人は店舗として使用しており、風呂場の使用は無いとのことで、賃貸人である相談者のところに請求書が送られてきた）給湯器メーカー側はブレーカーを落としていたことで凍結してしまったことが原因なので、使用方法に問題が有るとして請求してきている。

A：回答

水漏れの修繕だけを捉えると、凍結が起因しているので、ブレーカーを落としたままにしていたという「使用方法」に問題があるとなってしまいますが、ブレーカーを落とした状態にしなけりばならなかった要因は、給湯器設置後の電気系統の接触が悪く、度々ブレーカーが落ちてしまう症状が出ていたことですので、まずは、お互いに全体を通しての状況を捉えることが必要と考えます。
その上で、それぞれの責任の所在や割合を認識し、費用負担について協議を行うことになると考えます。