

## 相談事例

ID：03-02-005

### 相談タイトル

新規入居した賃貸住宅のたばこ臭を原因とする退去について

### Q：ご相談内容

今年1月に賃貸住宅に新規入居した（現在5月）。前入居者のタバコ臭がひどく、子供の体調にも影響するので退居したい。不動産業者に話をしたが「様子を見てくれ」と言うだけで何も対応してくれない。部屋を探す間の家賃と2年未満退去時に請求される約15万を支払うべきではないと考えているが、不動産業者に話しても問題ないか。タバコ臭の部屋は一部屋だがその部屋の臭いがひどく、他の部屋にも流れてきて全体が臭くなってしまっている。

### A：回答

家賃や短期解約違約金の支払い免除を交渉する事は問題ないと考えますが、賃貸人は必ず免除に応じなくてはならないというものではありませんので、解約の原因となる「臭い」をどのように捉えるかの協議になると思います。まずは、不動産業者の担当者にも現地の状況を確認してもらうなど現状をきちんと認識してもらい、そのうえで基本となる契約書の内容を確認しながら要望等行ってください。

賃貸物の使用・収益に関する賃貸人の対応義務が判断される内容と考えますので、弁護士等に法的な取扱いについて相談してみてもと思います。

（※入居にあたっての内見時には、短時間であり「臭い」についてはよくわからなかったとのこと。また、その部屋のクロスは入居時までには張り替えてもらっているが、それでも体調が悪くなる程の臭いがするとのこと）