

# 相談事例

ID：03-02-007

## 相談タイトル

一戸建て貸家の床下シロアリ発生に対する対応について

## Q：ご相談内容

不動産業者が所有する一戸建て貸家。床下にシロアリが発生した旨伝えただけ、薬品を塗っただけの様子を見るように言われた。相談者としては、家財等に被害がでたら困るので、シロアリ駆除業者を入れてほしいと考えている。駆除業者を入れシロアリの対応を行うことに対し強制力はあるのか。シロアリ駆除の費用は25万ほどかかるようなので、不動産業者は躊躇している模様。業者をいれてくれなければ、家賃を支払わない等の対応は行っても問題ないのか。

## A：回答

家賃を支払わないことは、住宅賃貸借契約では賃料支払い義務を果たさない行為であり契約を解除されることもありますので、貸主の理解が得られない状況では、慎重な対応が必要です。

貸主の修繕等義務は、建物の使用収益を行う上で必要となる修繕をする義務として課せられているものです。シロアリの発生に対する駆除対応が、使用収益を行う上で必要となるかの判断もあり、強制力の有無については明確に判断できません。

家財に対し被害がでた場合の保証について文書を取り交わす方法等もあると思います。

どうしてもシロアリ駆除業者を入れてほしいのであれば、相談者側も費用を一部負担する事で対応して貰えないかの交渉も一つの方法だと思います。また、25万という金額についても、他の業者で見積もりを取り、減額ができそうか調べてる事もあります。交渉が難航するようであれば弁護士等に法律的な対応方法を相談してみてもとれます。