

相 談 事 例

ID：03-02-017

相談タイトル

賃貸で借りている店舗ベランダの雨漏り補修に係る費用負担について

Q：ご相談内容

借りている店舗のベランダ部分に店舗から眺められる事から、和風のしつらえを考え、植物や砂利等を入れていた。先日の大雨の後に、下階の使用者からベランダから雨漏りがしている旨指摘があった。賃貸人に話をしたところ、ベランダに手を入れて使用しているのだから、相談者の方で防水改修をするよう求められた。防水改修費がどのくらいかかるか業者に見積をとったが、雨漏りの原因は経年劣化であり、和風のしつらえの影響はない旨話があり、そのことを賃貸人に話をしたが、取り合ってもらえない。相談者側で改修工事費を負担すべきものか聞きたい。

※広島県の消費生活センターに相談したら群馬の「住まいの相談センター」を紹介された

A：回答

民法では、賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。ただし、賃借人の責に帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。とされていますので、相談者側の責に帰すべき事由が明確にないと言えれば、賃貸人の負担で修繕することとなります。

ベランダの使用（和風のしつらえ）が賃貸借契約上も許されていた物であれば、賃貸人負担で修繕してもらう事はできますが、その部分が明確でないとすると通常の形でないベランダの使用がどう扱われるかが問題となると考えます。

今回のケースについて判断できる知見を持っていませんので、法的判断として、弁護士に相談していただくことが良いと思います。