

# 相談事例

ID：03-02-023

## 相談タイトル

入居している賃貸アパートの各所修繕について

### Q：ご相談内容

築30年が経過する全4部屋の木造アパートに入居しており、3年前にオーナー変更があった。昨年夏の台風で被害を受け、隣室は外壁がはがれてしまい断熱材がみえていて、断熱材の交換を希望したが、応じてもらえなかった。現在、天井の隙間から外気が入ってきている状況で、ガムテープでふさいで応急処置はしたが、写真は撮っていない。その他、エアコンのドレン排水パイプの破損や植栽の剪定・手入れなど適正な管理をしてほしい部分が多々あるが、何もしてくれない。来月が更新予定だが、修繕必要箇所などを一切直してもらえない状況なので、お金を支払わないという対応でもよいのか聞きたい。

### A：回答

相談されている修繕が「使用収益」の観点から必要な内容については、貸し主が修繕すべき箇所となりますので、修繕要望として伝えることは全く問題ないと思いますが、修繕してもらえないことから、家賃や更新料を支払わないということは別の問題として扱われます。家賃の滞納は信頼関係の破綻として退去を求められる（契約解除）理由となってしまう場合があるので、更新契約にあたり、管理会社と今後について事前に交渉をした方がよいと思います。

修繕してもらえない理由を確認し、業者の手配等の問題であれば、オーナーの了解を取った上で、相談者の方で手配し、立て替えて請求するなどできると思います。

また、退去時の原状回復のことを考えると、借り主の手入れ等管理が悪く拡大してしまった部分については、借り主負担での修繕が求められることがあるので、貸し主負担部分との区分のためにも写真や文書で記録を残しておくことが必要と考えます。