

相 談 事 例

ID : 03-01-030

相談タイトル

借りている1階店舗への上階からの水漏れについて

Q：ご相談内容

1階のテナント店舗スペースでスナックを経営。2階からの水漏れについて、大家さんが対応してくれない。2階からの水漏れにより、壁が腐ってきてしまっている。
再三、不動産業者（大家さん）には話をしているが、2階の人に話をしておくと言われたまま、何もしてもらえない。関係性を悪くしたくないので、法的にどうこうということはしたくないが、原因をきちんと調べていただき、早急に修理をしてもらいたい。
どの様に働きかけたらよいか。

A：回答

貸し主は、借り主が目的に沿った建物使用が問題なくできるように施設を維持・管理する義務（使用収益）があるので、水漏れの対応については、一義的には大家さんをお願いすることになります。なお、水漏れの原因が上階（2階）の賃借人の方の明らかな過失の場合には、その修繕等は上階の方が対応することとなります。
大家さんの方で早期の対応がしてもらえない状況であれば、相談者側で業者を手配し、調査してもらうので、そのことにかかる費用については大家さんの方で負担してもらえるよう約束を得て、自ら動かれても良いのではと思います。
いずれの方法についても、不動産業者（大家さん）が対応してくれないようであれば、法的な対応方法も考慮しなければなりませんので、その時は、弁護士等に対応方法を相談されることがよいと考えます。