

相談事例

ID：03-02-033

相談タイトル

1ヶ月前に契約した賃貸物件の排水臭による契約解約について

Q：ご相談内容

1ヶ月前に賃貸借契約を締結した賃貸物件について、排水の臭いなどがひどく、またシロアリ被害、カビなど発生もある。入居前立ち会い時には、ビニールでふさがれていたのか、臭いも気がつかなかった。主に臭いを理由に賃貸住宅の解約ができるか。賃貸物件は、築40年の一戸建ての物件。今後、臭いについて改善してもらえるのであれば、解約せずに引き続き住んでもよいとは思っている。

A：回答

「排水の臭い」ということについてですが、住宅内の各設備機器等についている排水管には、住戸内に臭気が入らないよう、「排水トラップ」が付いています。排水トラップは「水封」と言われるように、トラップに水が溜まることにより臭気を防いでいるので、使用されていなかった住宅では、水が溜れてしまっていて臭気が入ってくる場合があります。入居されて一ヶ月経っているようですので、各排水トラップに水封の状態はできていると思いますので、それでも、排水の臭いがするということだと、その原因調査と対策が必用になると考えます。賃貸借契約では、基本的には建物の使用収益を行うに必要となる修繕は貸主の義務とされていますので、まずは貸主に対応を求める事になります。

臭いだけを理由に解約を求めても、おそらく、契約解除の内容としては、賃借人（相談者）都合の解除として扱われ、解除の申出時期の制限や違約金など、中途解約の特約が適用されると考えます。臭いが改善されれば引き続き居住しても良いということですので、まずは、貸主に対し賃借人（相談者）が普通に住めるよう必要な修繕を求めて下さい。