

相談事例

ID: 03-02-041

相談タイトル

契約締結時に不具合箇所のある賃貸借契約について

Q: ご相談内容

先月賃貸アパートを契約し、部屋の中を確認したが、脱衣所が下水の臭いが酷く住める状態ではなかった。排水口の清掃をしても臭いがおさまらないので、不動産会社にその旨を話し、不動産会社が定期的にチェックすることになった。

今日、再び部屋を訪れてみたが、臭いはほとんど変わっておらず改善されていない。不動産会社からは、生活して水を使用するようになれば臭気はおさまると言う言われているが、入居しても臭いがおさまらなかつたらどうしたらよいのか。契約書には1年以内に退去する場合は1ヶ月分の家賃を支払う等記載されているが、支払わなければならないか。

A: 回答

参考としてとなりますが、住宅内水廻りの排水口（管）にはトラップ（封水）という臭気の侵入を防ぐ機能があり、この機能を有効にさせるにはトラップ（封水）内に水が溜まっている必要がありますので、水が涸れないよう注意が必要です。

契約の解除に関する内容については、既に契約を交わしていますので、基本的には契約書記載の対応となりますが、不動産会社も臭気を認めているとのことですので、現段階で、臭気が原因で退去することとなった場合は違約金等の発生は無いこととする特約などを交渉により定め、書面を取り交わされておくことが良いと思います。また、1ヶ月経過しても臭気が変わりがないとのことですので、不動産会社にどのような対応をしているのか等も詳しく確認することが良いと考えます。