

賃貸アパートの雨漏りで傷んだ家具の 修理費用を家主に請求できる？

Q

相談者の気持ち

居住している賃貸アパートの雨漏りで、桐のタンスが長時間ぬれてしまい、シミができたうえに、引き出しが開かなくなっていました。修理費用が高額なため、家主は安いタンスを買う費用しか出せないと言います。元の状態に戻してほしいのですが、主張できますか。

小島 直樹 Kojima Naoki 弁護士

第二東京弁護士会・消費者問題特別委員会に所属。一級建築士。通商産業省（現経済産業省）などの勤務経験を生かし、消費者被害救済のほか、高齢者や中小企業の法律問題など広く取り組む

A

賃貸アパートにおいて雨漏りがするようでは、借主は安心して居住することができませんので、特別な事情がない限り、貸主は雨漏りがしないアパートを提供する責任があります。法律上も、賃貸借契約の貸主には修繕義務が負わされています（民法606条1項本文）。ただし、雨漏りの原因が借主の責めに帰すべき事由による場合はこの限りではありません（同条1項ただし書き）。

したがって、雨漏りの原因がどちらの側にあるのかが問題になることも多く、雨漏りの状況についての記録の保存や、専門家による原因の調査などが必要になりますが、今回の相談では家主は責任があることを認めていますので、問題は責任の範囲（金額）ということになります。

責任の範囲については、通常、貸主・借主双方の間で、どのような理解のもとに賃貸借契約が締結されたのか、すなわち契約の内容がどのようなものであったのかによって検討する必要があります（559条、565条）。

まず、賃貸借契約書において、貸主の責任について制限を設けているのかどうかを確認する必要があります。

契約書の中で貸主の責任が制限されていないとしても、そのアパートの建物の質、建築後の年

数、家賃の額などからみて、通常、桐のタンスのような高価な家具について、新品に取り換えるようなことまで契約の内容に含まれていると考えられるかを検討する必要があります。

今回の相談では賃貸借契約の条項やそのほかの事情について明らかではありませんが、平均的な賃貸アパートであるとすると、平均的なアパートの入居者が桐のタンスを保有していることもあり得ますので、桐のタンスが使用できなくなったことによる損害は借主の損害として認められるものと考えられます。

もっとも、相談者はこの雨漏りまでの間にこの桐のタンスをある程度の期間使用していたわけですから、その間、使用していたことによって得られた利益を差し引く必要があります。また、もしも、雨漏りに気づいてからしばらく放置していた、そのために被害が拡大したような事情があれば、過失相殺として減額が認められる可能性もあります。

なお、最近はほとんどの賃貸アパートにおいて、借主には損害保険への加入が求められますので、この相談のような場合に損害保険契約の補償範囲かどうかも重要な検討要素であり、保険によって補償されるのであれば、紛争に至らずに解決することも多いと考えられます。