



私が所有し、不動産会社が管理会社兼転貸人として一括借上げをしている物件で、台所の水道管からカタカタ音がするから直してくれ、というクレームが入居者からあったそうです。

この件で管理会社は、水道管の異音は、経年劣化が原因だから修理が必要で、問題の部屋の床と、下の階の壁を剥がして工事をしなければならないから、費用を負担してほしいと言ってきたんです。

私としては、たしかに建物はちょっと古いけれど、そのような音が水道管からするなんて今まで聞いたことがありません。原因は経年劣化ではなく、施工ミスにあると考えているため、私が費用を負担しなければならないのは、明らかにおかしいと思います。だから、管理会社にはそっくりそのままおかしいって言ってやりました。

これで一安心かと思ったら、管理会社が私の許可を得ないまま、勝手に入居者と工事の日取りを決めてしまってたんです。本当にそんな異音をしているのかも不明な状況なので、私としては、その工事が本当に必要なものなのかもわからないのです。

工事の日まであまり時間がないのですが、この工事を止める事ってできませんか。

A

入居者が物件を使用するのに支障がある程の異音、騒音である場合には、賃貸人が負担すべき費用（法的には「必要費」といいます。）となる可能性があります。その場合には、工事の中止を求めることは難しいでしょう。

騒音工事の費用が「必要費」にあたるかどうかは、その騒音の程度が、客観的に入居者にとって「受忍限度を超える」程の騒音かどうかが問題となります。

「必要費」にあたるかどうか判然としない本件のような場合、賃貸人としては、賃借人兼転貸人に対して、まずはその工事が本当に必要なものなのかどうかを客観的な資料を用いて説明するように求め、それが分からない限りは修繕工事を拒否する、と通知するという手段に出る方法が考えられます。



さらに詳しく

賃借人は、次のような場合(または急迫の事情がある場合)に限り修繕をすることができることとなっています(民法第607条の2)。

- ①賃借物の修繕が必要である場合に、
- ②③賃借人が貸貸人に修繕が必要である旨の通知がなされたか、または、
- ②⑥貸貸人がその旨を知っていたにもかかわらず、
- ③貸貸人が相当期間内に必要な修繕をしないとき

本件で貸貸人としては、①の「修繕が必要」であるのか、修繕費用が「必要費」にあたるのかが判然としないため、賃借人に対し、まずは必要性について客観的資料を求め、その資料に基づき工事の判断をするまで工事の中止ないし延期を申し入れるという手段をとることが考えられます。

民法上、貸貸人による修繕が原則となっていることから、賃借人としては、このように言われた場合には、事実上対応せざるを得ないと思えるものと思われます。ただし、この申し入れは法的拘束力を伴うものではなく、強制できるわけではありません。

そして、本件で「修繕が必要」であるかは、水道管から発生している騒音が、「受忍限度を超える」かどうかを一つの基準として判断されるものと考えられます。

「受忍限度を超える」かどうかとは、語弊を恐れずに平易な言葉で言い換えると、「我慢の限界」かどうかです。

もっとも、我慢の限界かどうかは、当該賃借人の主観を基準にするのではなく、客観的な資料、証拠に基づいて、一般的な賃借人を基準にして判断されます。



貸貸人としては、「カタカタ音がするクレームがきている」という報告だけでは、客観的資料、証拠もなく、一般的な賃借人にとって我慢の限界かどうかを判断できかねるところです。そこで、上述のように、まずは修繕の必要性について騒音の頻度、大きさなどの資料を求め、その程度が「我慢の限界」を超えるほどか判断をできるまでは工事を中止するよう申し入れるという手段をとることが適切かと考えます。

執筆弁護士

取扱分野

企業法務及び不動産法務全般

執行役員・弁護士 家永 勲
Isao Ienaga



取扱分野

企業法務及び不動産法務全般

弁護士 中村 和茂
Kazushige Nakamura



本ニュースレターは、具体的な案件についての法的助言を行うものではなく、一般的な情報提供を目的とするものです。
本ニュースレターに関するお問い合わせは、下記をお願いいたします。

弁護士法人 ALG&Associates

東京法律事務所 | 〒163-1128 東京都新宿区西新宿6-22-1 新宿スクエアタワー 28F 【連絡先】TEL.03-4577-0757 FAX.03-5909-2454
(東京弁護士会所属)

各法律事務所 | 宇都宮・埼玉・千葉・横浜・名古屋・大阪・神戸・姫路・福岡

本ニュースレター及び弁護士法人ALGからのリーガルサービスに関する情報(セミナー情報、法律相談に関する情報等を含みます。)をご希望される方は次のメールアドレスに会社名、業種、氏名、役職、部署、電話番号及び配信希望先メールアドレスを記入したメールをお送りください。

弁護士法人ALGは、本ニュースレター配信のために取得した個人情報について、弁護士法人ALGからの各種ニュースレターの送信並びに各種リーガルサービスの紹介及び提供を行うために必要な範囲で利用させていただきます。

なお、当該情報送信は、予告なく変更及び中止される場合があることをご了承ください。

■ 配信希望メールアドレス roumu@avance-lg.com