

## 入居したい賃貸住宅にシロアリ被害が確認されたが貸主が対応してくれない

相談 内容	<p>この3月より入居する予定で不動産業者の仲介で賃貸住宅の契約を締結し、不動産業者が建築業者でもあることから、内装改修工事を依頼して工事を実施してもらっているが、床の改修工事の過程で、床下にシロアリ被害が確認された。</p> <p>不動産業者（工事請負業者）は、「もうシロアリはいない。」とって特に対策や被害箇所の修繕は行ってもらえない。一部の確認で建物全体に被害が及んでいることも考えられ、不安である。シロアリに関しては素人であり専門業者に調査を依頼したいが信頼できるかも不安である。現在発注している内装改修工事を継続してよいものか判断に迷っている。</p>
回答 内容	<p>シロアリ被害が確実であるとすれば、現在実施した部分的な確認ではなく、建物全体の調査をすることが必要です。現在は冬季でありシロアリの活動期ではありませんので、シロアリが確認されないのかもしれませんが、今後活動期に入るとさらに被害が拡大することも考えられます。また、部分的に被害が確認されたとして、どのような状況であるのかも確認する必要があり、土台や柱などの構造上主要な材料が被害に遭っている可能性があります。場合によって倒壊など建物全体の重要な被害が発生する可能性も否めません。</p> <p>いずれにしても、賃貸人がシロアリ被害に関する調査をする必要はなく、貸主あるいは不動産業者の責任において実施すべきことです。不動産業者を介して調査実施を依頼してください。現在発注している内装工事については、シロアリ被害の調査を実施して、結果に基づくシロアリ被害部分の改修の目途が立った段階、あるいは改修が終了するまでは一時中断すべきです。もちろんシロアリ被害箇所の改修費用は貸主の負担であることはいうまでもありません。</p> <p>調査を実施しない場合やシロアリ被害が確認されても改修しないとすれば、瑕疵ある物件として契約解除も視野に入れるとともに、すでに負担した工事金額などの損害賠償請求も検討すべきです。瑕疵担保責任について契約書の内容も確認してください。</p> <p>また、不動産業者が介入していることから、業者が加入している上部団体を確認して実情をお話いただき、対応を相談する方法もありますし、契約上のトラブルとして弁護士や司法書士への相談も考えられます。</p>