

(居室のエアコンクリーニングについて)

(ご家族からの質問)

退去時の原状回復で、エアコンの内部洗浄のクリーニング費用の支払いを求められている。エアコンは普通に使用しただけであるが、内部洗浄のクリーニング費用を支払わなければならないのか。

《相談者に対する苦情対応委員会のコメント》

エアコンを通常使用した場合、国土交通省の「原状回復とトラブルのガイドライン」(賃貸住宅についてのガイドラインですが、ホーム利用においても妥当します)に従い、内部洗浄のクリーニング費用を支払う必要はありません。

～入居を検討している方へ～

《トラブル回避のためのチェックポイント》

入居契約書における原状回復費の内容について確認しましょう。特約がついていれば、その内容が納得できるものなのか、消費者契約法に違反していないか確認しましょう。

《事業者に対する苦情対応委員会のコメント》

居室に備え付けたエアコンはホームの備品であり、内部洗浄等のクリーニングはホームの費用負担で行う必要があります。

なお、入居者にエアコンの内部洗浄等のクリーニング費用の負担を求めるのであれば、入居契約書や管理規程で入居者負担である旨を明記し、特約を設けることが必要です。なお特約によりこの費用を入居者負担とする場合は、その分本来の家賃を安くしている場合等にのみ有効となり、また消費者契約法に違反しないこと、不合理でないことが求められます。

(参考資料)

「原状をめぐるトラブルとガイドライン(再改訂版)」平成23年8月 国土交通省 住宅局

[次の入居者を確保するための化粧直し、グレードアップの要素があるもの]

●エアコンの内部洗浄(考え方)喫煙等による臭い等が付着していない限り、通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、賃借人の管理の範囲を超えているので、賃貸人負担とすることが妥当と考えられる。

消費者契約法

(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)

第十条 消費者の不作為をもって当該消費者が新たな消費者契約の申込み又はその承諾の意思表示をしたものとみなす条項その他の法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して消費者の権利を制限し又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。