

(エアコンの修理について)

(ご本人からの質問)

入居当初から居室にエアコンが備え付けられていたが、3か月くらいで故障した。ホームからはエアコンの修理費用について負担を求められている。備え付けのエアコンであるため、ホームが修理費用を負担するのではないのか。

《相談者に対する苦情対応委員会のコメント》

入居時にエアコンが備え付けられていたもので、故障時などの費用負担について、入居契約書や管理規程などに定められていない場合、入居者の誤使用や過失でない限り、修理にともなう費用はホームが負担すべきです。ただし、エアコンが故障した場合の修理費用について、入居者が負担する旨の特約がついた入居契約の場合には、負担が必要です。

～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》

エアコンが備え付けかどうか、故障時の費用負担について入居契約書を事前に確認しましょう。

《事業者に対する苦情対応委員会のコメント》

エアコンを入居時に備え付けていたのであれば、ホームの備品としてとらえられるべきものであり、ホームの負担で修理する必要があります。なお、入居者に入居期間中のエアコンの修理について費用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する、またはエアコンを備え付けの備品としない、などがトラブルを防止するうえで必要です。

(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らず、賃借人の管理の範囲を超えているので、賃借人負担とすることが妥当と考えられる。

【賃借人が通常の住まい方、使い方をしても発生すると考えられるもの】

●エアコン(賃借人所有)設置による壁のビス穴、跡

(考え方)エアコンについても、テレビ等と同様一般的な生活をしていくうえで必需品になってきており、その設置によって生じたビス穴等は通常の損耗と考えられる。

●設備機器の故障、使用不能(機器の寿命によるもの)

(考え方)経年劣化による自然損耗であり、賃借人に責任はないと考えられる。

【賃借人のその後の手入れ等管理が悪く発生、拡大したと考えられるもの】

●クーラー(賃借人所有)から水漏れし、賃借人が放置したため壁が腐食

(考え方)クーラー保守は所有者(賃借人)が実施するべきものであるが、水漏れを放置したり、その後の手入れを怠った場合は、通常の使用による損耗を超えると判断されることが多いと考えられる。

【賃借人の使い方次第で発生したりしなかったりするもの(明らかに通常の使用による結果とはいえないもの)】

●クーラー(賃借人所有)から水漏れし、放置したため壁が腐食

(考え方)クーラーの保守は所有者(この場合賃借人)が実施すべきであり、それを怠った結果、壁等を腐食させた場合には、善管注意義務違反と判断されることが多いと考えられる。

【主な設備の耐用年数】

●耐用年数6年のもの…冷房用、暖房用機器(エアコン、ルームクーラー、ストーブ等)