

賃貸アパートへのエアコン設置に伴い退去時にダクトを残すよう言われた

相談内容	<p>現在、賃貸アパートに居住している。エアコンを設置したいと思い、家主に相談したところ、エアコン設置は承認するが、条件として退去時には設置したエアコン用ダクトは残すよう言われた。ダクトの設置を含めて工事費用は私が出費することとなるが、家主からこのような要求は可能なのか。拒否した場合はエアコンの設置ができないこともありうるのか知りたい。</p>
回答内容	<p>賃貸契約書を確認してください。契約書の内容に相談いただいている内容が記載されているとすれば、これに従うこととなります。</p> <p>一般的には、相談いただいている内容が契約の内容に盛り込まれていることは考えにくいものと思われます。</p> <p>契約書に記載がないとすれば、お互いの協議により決定することとなります。この場合、どちらかが上位に立つということはありませんので、家主がエアコン用ダクトは残すよう主張する根拠を明確にさせることが必要です。指摘されているとおり、設置費用は相談者が支払っていることから、ダクト自体は相談者の財産ということとなりますので、一般的にはそのダクトを設置した工事費用は別として、材料費については家主が一定額を相談者に支払うことが考えられます。支払いがなければ、ダクトを自らの財産として撤去することも主張できるものと考えられます。</p> <p>ただし、もう一つの考え方として、そもそも一般の賃貸契約においては、退去時には入居時前の原型に復することが原則となっており、退去時には相談されているダクトを始め、入居者が設置した設備などは撤去して現況に復することとなります。</p> <p>したがって、入居者がそのダクトを別の場所で再利用するのであればともかく、使用しないのであれば、退去時に必要としない撤去費用が発生します。ダクトを残すとして、そのダクトを使用しないのであれば、撤去費用は発生しないため、残したほうが費用面では退去時の経費削減となります。</p> <p>退去時における設備の経年劣化などの状況は現時点ではわかりません。家主から費用負担をした設備を残せといった理不尽な要求であっても、退去時には経費節減となる可能性もあることを考慮して判断することも必要と考えます。</p>