

2020年（令和2年）7月21日

〒650-8567

神戸市中央区下山手通5丁目10番1号

兵庫県知事 井戸敏三 殿

（ご担当 兵庫県県土整備部住宅建築局住宅管理課 御中）

特定非営利活動法人ひょうご消費者ネット

理事長 鈴木 尉 久



〒650-0011

神戸市中央区下山手通5丁目7番11号

兵庫県母子会館2階C

TEL 078-361-7201 FAX 078-361-7205

URL : <http://hyogo-c-net.com>

〔連絡先〕 すずらん法律事務所

弁護士 北村 拓也

TEL 078-382-0724 FAX 078-382-0725

要 望 書

当法人は、兵庫県神戸市に事務所を置き、消費者の権利確立のために、消費者被害防止・救済のための調査・研究及び支援事業、各種消費者被害に関する情報の収集と一般消費者等に対する普及啓発事業等を行うことを目的とし、2008年（平成20年）5月28日に内閣総理大臣から消費者契約法13条に基づく適格消費者団体として認定を受けた団体です。

今般、当法人は、貴台に対し、本要望書記載のとおり申し入れます。

つきましては、本申入れに対する貴台のご回答を2020年（令和2年）8月31日までに文書にて当法人事務所までご送付いただきますようお願いいたします。

なお、本書面並びに本申入れに対する貴台からのご回答の有無及びその内容等、本申入れに関する経緯・内容についてはすべて公表させていただきますので、この旨申し添えます。

第1 要望の趣旨

貴台において、消費者に対し、県営住宅への入居を認めるに際し、下記の条項に基づく義務を課することのないように、同条項を「県営住宅住まいのしお

り」から削除することを求めます。

記

「県営住宅住まいのしおり」の「7 退去にあたって」の「▶原状回復義務」欄記載の「退去の際には、次に入居する人の立場に立って、入居された時の状態に修繕・回復してください。畳の表替え・ふすまの張り替えは、入居期間の長短にかかわらず必ず行っていただきます。県が設置したカーテンレール及び網戸についても入居時と同等の機能が維持されているよう修繕等をしてください。」との条項

第2 要望の理由

1 「県営住宅住まいのしおり」の記載

貴台発行の「県営住宅住まいのしおり」の「7 退去にあたって」の「▶原状回復義務」欄には、「退去の際には、次に入居する人の立場に立って、入居された時の状態に修繕・回復してください。畳の表替え・ふすまの張り替えは、入居期間の長短にかかわらず必ず行っていただきます。県が設置したカーテンレール及び網戸についても入居時と同等の機能が維持されているよう修繕等をしてください。」との条項（以下「本件条項」といいます。）が記載されています。

本件条項は、通常の使用及び収益によって生じた損耗あるいは経年変化であるか否かを問わず、また、それが入居者の責めに帰することができない事由によって生じたか否かを問わず、退去時には一律に、畳、ふすま、カーテンレール及び網戸について入居時の状態に修繕・回復するよう入居者に義務付ける内容のものです。

2 本件条項の根拠規定について

貴台は、本件条項について、兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例第32条第4号がその根拠になると考えていらっしゃるように思われます。

兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例第32条

（入居者の費用負担義務）

第32条 次に掲げる費用は、入居者の負担とする。ただし、第4号及び第5号に掲げる費用で、天災地変によって要するものについては、県が負担することがある。

- (1) 電気、ガス及び水道の使用料（共同部分の使用料を含む。）
- (2) 井戸、水洗便所（浄化槽を含む。）及び排水溝の維持に要する費用
- (3) 汚物及びじんかいの処理に要する費用
- (4) 畳、建具その他家屋の構造上重要でない部分の修繕に要する費用

(5) 給水栓、点滅器その他附帯施設の構造上重要でない部分の修繕に要する費用

(6) 共同施設の使用に要する費用

しかし、最高裁昭和43年1月25日判決（最高裁判所裁判集民事第90号121頁）は、「賃貸借契約書中に記載された『入居後の大小修繕は賃借人がする』旨の条項は、単に賃貸人たる上告人が民法606条1項所定の修繕義務を負わないとの趣旨であったのにすぎず、賃借人たる被上告人が右家屋の使用中に生ずる一切の汚損、破損個所を自己の費用で修繕し、右家屋を賃借当初と同一状態で維持すべき義務があるとの趣旨ではないと解するのが相当である」と判示しています。

これからすると、兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例第32条第4号に基づいて、県営住宅の入居者が本件条項のような義務を負担しているとの解釈は、上記の最高裁判所の判例に抵触して成り立ちえないものと考えられます。

もし貴台において、兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例第32条第4号以外に、本件条項の根拠となるような法令があるとお考えの場合には、回答書においてその旨をご指摘ください。

3 本件条項の公営住宅法第20条との抵触

公営住宅法第20条は、「事業主体は、公営住宅の使用に関し、その入居者から家賃及び敷金を除くほか、権利金その他の金品を徴収し、又はその入居者に不当な義務を課することができない。」と規定しています。

本件条項は、公営住宅法第20条に照らし、違法であると考えられます。その理由は以下のとおりです。

(1) 本件条項には法令上の根拠がないこと

本件条項は、家賃及び敷金には該当しない、「畳、ふすま、カーテンレール、網戸について入居時の状態に修繕・回復する費用」（金品）を入居者から徴収する内容のものであり、その徴収を根拠づける法令上の根拠がない以上は（上記のとおり兵庫県営住宅の設置及び管理に関する条例第32条第4号は根拠法令とはなり得ません。）、入居者に不当な義務を課しているものとなります。

(2) 本件条項は通常の前状回復義務を超える義務を入居者に課すること

最高裁昭和59年12月13日判決（最高裁判所民事判例集第38巻12号1411頁）は、「公営住宅の使用関係については、公営住宅法及びこれに基づく条例が特別法として民法及び借家法に優先して適用されるが、法及び条例に特別の定めがない限り、原則として一般法である民法及び借家法の適用があ」と判示しています。

そして、民法第621条は、賃借人の原状回復義務として、「賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化を除く。以下この条において同じ。）がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りではない。」と規定しています。

したがって、一般法である民法によれば、①通常の使用及び収益によって生じた賃借物の損耗並びに賃借物の経年変化に関しては、賃借人は原状回復義務を負っておらず、その費用を負担するいわれはないとともに、②もしその損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、上記①以外の損傷であっても賃借人は原状回復義務を負担せず、その費用を請求されることはないことになります。

したがって、退去時に、上記①②に該当する場合であっても入居者に、畳、ふすま、カーテンレール及び網戸について入居時の状態に修繕・回復するよう入居者に義務付けている本件条項は、民法第621条に定める以上の義務を課しており、公営住宅法第20条にいう「入居者に不当な義務を課する」条項であることは明らかです。

第3 まとめ

以上のとおり、本件条項は、公営住宅法第20条に反して違法であると思料しますので、本要望書のとおり申し入れる次第です。

以上