

2021年（令和3年）9月9日

〒100-8918

東京都千代田区霞が関2丁目1番3号 国土交通省内

国土交通大臣 赤羽一嘉 殿

（ご担当 国土交通省住宅局住宅総合整備課 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要望します。なお、本要望書記載の要望は、消費者契約法第12条所定の差止請求権の行使としてなされているものではありませんのでご留意ください。

つきましては、本要望書に対する貴台のご回答を2021年（令和3年）9月30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

国土交通省において、「公営住宅管理標準条例（案）」（平成8年10月14日付け住総発第153号建設省住宅局長通知）における同条例（案）第20条第1項（修繕費用の負担）に関する下記の説明文（以下、「本件修正前説明文」といいます。）に追加して、下記の点を付記した上（以下、「本件追記」といいます。）、これを留意するよう、地方自治法（昭和22年法律第67号）第245条の4第1項に基づく技術的な助言として各都道府県・政令市の住宅主務部長宛てに通知されるよう、要望します。

【本件修正前説明文】

しかし、畳の表替え、破損ガラスの取替え、ふすまの張替え、各戸内の給水栓、点滅器等の取替えその他の小修繕を、入居者の負担とすることも、また、法第二条により事業主体の修繕義務とされていない部分の修繕に要する費用について、条例又は規則等に定めて、その費用の一部を入居者に負担させることも差し支えない。

なお、本条例では、費用負担を明確にするため、次条第四号において、本条第一項に規定するもの以外の修繕に要する費用は入居者の負担であると規定した。また、事業主体が修繕する附帯施設は、事業主体が設置し管理するものに限るのであって、ガス事業者等の管理、修繕を受ける部分には及ばないことはいうまでもない。

【本件追記】

- (1) 本件修正前説明文における、「畳の表替え、破損ガラスの取替え、ふすまの張替え、各戸内の給水栓、点滅器等の取替えその他の小修繕」（以下、「小修繕」といいます。）を入居者の負担とすることも許されるとの説明の意味内容について、①条例又は条例の委任を受けた規則等に定めることによって小修繕に関する事業主体の修繕義務を免除することも可能であること、②この場合、小修繕に関する費用を入居者負担とすることも可能であること、③この場合でも、小修繕について、入居者が積極的に修繕義務を負うわけではなく、入居中に小修繕を行うか否かは入居者の自由に委ねられていることを、明瞭に記載すること。
- (2) 退去時における入居者の原状回復義務の範囲は、修繕費用の負担に関する規定によって定まるものではなく、両者は別個のものであることを解説した上、小修繕の費用を入居者負担とする旨の条例等の規定を根拠として、「当該小修繕の対象範囲に関しては、通常の使用及び収益によって生じた損耗並びに経年変化であっても、入居者が原状回復義務を負担する。」と

の解釈をとりえないことを明記すること。

- (3) 通常の使用及び収益によって生じた公営住宅の損耗並びに経年変化に関しては、入居者は原状回復義務を負っておらず（民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号）による改正後の民法第621条参照）、退去時に、小修繕の対象範囲たる物品を新品に取り換えるために要する費用を入居者から徴収することは、公営住宅法第20条に反することを明記すること。

第2 要望の理由

当法人は、兵庫県営住宅に関して、入居して数か月後に退去したところ、畳の表替え、ふすまの張り替え名目で金銭を請求されたとの消費者からの苦情情報の提供を受けたことを契機に、兵庫県知事に対し、2020年（令和2年）7月21日付け要望書を提出したところ、兵庫県土木整備部住宅建築局住宅管理課から、2020年（令和2年）8月27日付け回答書を受領しました。

上記回答書からは、兵庫県においては、以下の点についての理解が乏しいことがわかりました。

- (1) 一定範囲の小修繕を賃借人負担とする修繕特約については、判例上、賃貸人の修繕義務を免除するに留まるとして制限的に解釈されており（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頁等）、したがって、「公営住宅管理標準条例（案）」第21条第1項に関する本件修正前説明文における小修繕に関する記述も、このような判例による解釈を前提として、本件追記(1)のように把握されなければならないこと。
- (2) 修繕義務とは、賃貸人が賃借人に対して目的物を使用収益させる義務を負っていることから派生する、賃貸借継続中に目的物を使用収益に適した状態に維持・回復させる賃貸人の義務である（民法606条）。他方、原状回復義務とは、賃借人が賃貸人に対し、賃貸借契約の終了時に負担する、目的物引渡し後に生じた損傷（通常の使用及び収益によって生じた目的物の損耗並びに経年劣化を除く）を原状に復する義務である（民法621条）。したがって、この二つの義務は明確に区別された別々の義務であり、修繕義務が小修繕に関して免除され、その費用が入居者負担とされたことをもって、直ちに、原状回復義務の範囲が、小修繕の対象物品の通常損耗・経年劣化にまで拡大されることはなく、本件追記(2)のように把握されなければならないこと。

(3) 退去時に入居期間の長短を問わず畳の表替え・ふすまの張り替え等の費用を入居者から徴収するためには、単に、入居者が小修繕の費用負担をする旨の規定では不十分であり、入居者が通常の原因回復義務の範囲を超えた通常損耗補修の負担をする旨の明示的な条例の根拠が必要であるところ、そのような条例の委任を受けていない「県営住宅住まいのしおり」等のパンフレットで通常損耗補修の特約を定めて周知しても無効である。

また、そもそも、条例において、入居者が通常の原因回復義務の範囲を超えた通常損耗補修費用の負担をする旨の規定を置くことは、「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。」と規定する公営住宅法第20条に抵触するものであって、本件追記(3)のように把握されなければならないこと。

当法人が寡聞するところでは、兵庫県営住宅に限らず、「公営住宅管理標準条例(案)」をひな型とする条例を有する地方公共団体のうち、少なからぬ地方公共団体が、兵庫県と同様の誤った理解のもとに、退去時において、入居者に対し通常の原因回復義務の範囲を超えた通常損耗補修費用の負担をさせていることがわかりました。

そのような違法な取扱いが横行する要因の一つとして、本件修正前説明文が言葉足らずであり誤解を招きやすいことがあると思料するものです。

そこで、当法人は、貴台に対し、本要望書のとおり要望する次第です。

以 上