

令和3年9月29日

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 様

国土交通省住宅局住宅総合整備課

公営住宅における退去時の原状回復及び入居中の修繕について（回答）

この度、国土交通大臣あてにいただきました要望書について、次のとおり回答いたします。

退去時の原状回復に関し、令和2年4月1日に施行された改正後の民法第621条は、賃借人の原状回復義務に関する従来の判例実務を明文化したものとされており、賃貸借の終了時における賃借人の原状回復義務を規定していますが、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ついては、賃借人が原状に復する義務を負う損傷の範囲から除いています。

一方、本規定は任意規定であることや公営住宅の毎月の家賃は低廉であることから、公営住宅法及びその下位法令を遵守する範囲内において、これと異なる特約とすることそのものは必ずしも否定されるものではありません。

しかしながら、民法の規定と異なる特約とする場合には、過去の裁判例や上述の民法改正を踏まえ、その内容を具体的なものとし、そのような特約とする理由についても説明の上、入居（予定）者に十分理解・合意いただくことが重要であることから、平成31年2月に事務連絡にて各事業主体にその旨周知したところです。

なお、事業主体の修繕義務については、公営住宅法第21条及び公営住宅法施行規則第10条において最低限の範囲を定めております。よって、これらの規定に定められていないものの修繕に要する費用については、事業主体と入居者間の契約（条例やその規則等）により、入居者の負担とすることも可能です。

また、平成31年4月に「公営住宅管理標準条例（案）」を改正し、入居者に修繕に要する費用の負担を求める場合は、当該費用の負担について具体的に定めなければならないことを通知しております。（なお、貴法人からの要望書には、改正前の同条例（案）第20条の説明文が引用されていたことを申し添えます。）

各事業主体においては、上述の事務連絡及び通知の趣旨を踏まえて、適切に対応いただくものと考えておりますが、研修や担当者会議などの場を通じ、今後もこうした趣旨等について周知を図ってまいります。

【担当者】

国土交通省住宅局住宅総合整備課

鈴木、中島

TEL：03-5253-8111（内線 39384, 39376）

事 務 連 絡
平成 31 年 2 月 13 日

各都道府県住宅担当課等 御中

国土交通省住宅局住宅総合整備課

公営住宅の原状回復費用の取扱いについて

民法の一部を改正する法律（平成 29 年法律第 44 号）により、民法（明治 29 年法律第 89 号）における債権関係の規定の見直しが行われ、公営住宅制度に関係する改正も行われたことから、当該改正事項を踏まえ、公営住宅の管理を適正に行うよう「公営住宅への入居に際しての取扱いについて」（平成 30 年 3 月 30 日付国住備第 503 号）にてお願いしたところですが、原状回復費用の取扱いについて事業主体と入居者との間で問題が生じている状況を把握したことから、賃借人の原状回復義務について規定した改正後の民法第 621 条に関連して、公営住宅の原状回復費用の取扱いについて、改めてお知らせいたします。

改正後の民法第 621 条は、賃貸借の終了時における賃借人の原状回復義務を規定していますが、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ついては、賃借人が原状に復する義務を負う損傷の範囲から除いています。

本規定は任意規定であることや公営住宅の毎月の家賃は低廉であることから、公営住宅法及びその下位法令を遵守する範囲内において、これと異なる特約とすることそのものは必ずしも否定されるものではありませんが、一方で民法の規定と異なる特約とするに当たっては、平成 25 年の名古屋高裁における名古屋市営住宅及び平成 29 年の広島高裁における鳥取県営住宅に係る裁判例を踏まえれば、その内容を具体的なものとし、そのような特約とする理由についても説明の上、入居（予定）者に十分理解・合意していただくことが重要であると考えます。改正後の民法第 621 条は従来判例実務を明文化したものと解されることから、これまで基本的には各事業主体において適切にご対応をいただいているところと存じますが、民法に明文化されたことの影響の大きさも十分考慮の上で、改正後の民法の施行に備え、引き続き適切にご対応をお願いいたします。

なお、このような背景を踏まえ、「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）第 20 条中「畳の表替え、…（略）…に要する費用を除く。」については、事業主体がそれぞれの実情に応じて、より具体的に定めることとする規定に改めることも検討中です。

貴都道府県におかれましては、貴管内の事業主体に対しても、この旨周知されるようお願いいたします。

平成31年4月1日

各都道府県知事
政令指定都市の長 殿

国土交通省住宅局長

「公営住宅管理標準条例（案）について」の改正について

民法の一部を改正する法律（平成29年法律第44号。以下「改正法」という。）により、民法（明治29年法律第89号）における債権関係の規定の見直しが行われ、公営住宅制度に關係する改正も行われたことから、当該改正事項を踏まえ、公営住宅の管理を適正に行うよう「「公営住宅管理標準条例（案）について」の改正について」（平成30年3月30日付国住備第505号）にてお願いしたところであるが、原状回復費用の取扱いについて事業主体と入居者との間で問題が生じている状況を把握したこと等を踏まえ、改正法の平成32年4月の施行まで1年となったことを契機として「公営住宅管理標準条例（案）」（平成8年10月14日建設省住総発第153号）を別添のとおり改正したので送付する。主な改正内容については下記のとおり。

なお、貴管下事業主体に対してもこの旨周知徹底を図られるとともに、公営住宅の管理について適切な指導監督を行うよう努められたい。

記

1. 入居者に修繕に要する費用の負担を求める場合は、当該費用の負担について知事（市長）が具体的に定めなければならないことを記載（第20条関係）

（趣旨）

入居者に修繕に要する費用の負担を求める場合は、当該費用の負担について特約を締結することとなるため、知事（市長）はその内容を具体的に定めなければならないとするもの。

2. その他所要の改正（第5条、第18条、第41条関係等）

（趣旨）

○改正法の内容を踏まえ、以下のとおり所要の改正を行うもの。

- ・入居者が家賃を支払わないときは、県（市）は敷金をその債務の弁済に充てる

こととすることを明記

- ・不正行為によって入居した者に対する請求額の算定に利用する利率を法定利率に変更

○他法に規定されている入居者資格の条件が緩和される者をまとめて記載するもの。

○ 「公営住宅管理標準条例（案）について」新旧対照表

（傍線部分は改正部分）

改正後	改正前
<p>（修繕費用の負担）</p> <p>第20条 県（市）営住宅及び共同施設の修繕に要する費用は、知事（市長）がその修繕に要する費用を負担するものとして定めるものを除いて、<u>県（市）の負担とする。</u></p> <p>2 知事（市長）は、前項の規定にかかわらず、借上げ県（市）営住宅の修繕費用に<u>関しては別に定めるものとする。</u></p> <p>3 入居者の責に帰すべき事由によって<u>県（市）営住宅及び共同施設の修繕の必要が生じたときは、第1項の規定にかかわらず、入居者は、知事（市長）の選択に従い、修繕し、又はその費用を負担しなければならない。</u></p>	<p>（修繕費用の負担）</p> <p>第20条 県（市）営住宅及び共同施設の修繕に要する費用（<u>畳の表替え、破損ガラスの取替え等の軽微な修繕及び給水栓、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を除く。</u>）は、<u>県（市）の負担とする。</u></p> <p>2 知事（市長）は、前項の規定にかかわらず、借上げ県（市）営住宅の修繕費用に<u>関しては別に定めるものとする。</u></p> <p>3 入居者の責に帰すべき事由によって<u>第1項に掲げる修繕の必要が生じたときは、同項の規定にかかわらず、入居者は、知事（市長）の選択に従い、修繕し、又はその費用を負担しなければならない。</u></p>
<p>（説明）</p> <p>本条は、事業主体の修繕費用の負担について規定した。事業主体の修繕費用の負担については、<u>法第21条及び公営住宅法施行規則第10条に規定されているが、その事業主体の費用負担義務の範囲は、最小限度であり、義務の範囲をこれよりも縮小することは違法である。逆に、この範囲を超えて修繕を行うことは、法令上要求されるところではないが、むしろ望ましいことであるため、本条ではその意味で県（市）営住宅及び共同施設の修繕に要する費用は、原則として事業主体の負担とした。</u></p> <p>なお、<u>法第21条により事業主体の修繕義務とされている部分以外の修繕に要する費用を入居者の負担とする場合は、当該費用の負担について特約を締結することとなるため第1項の知事（市長）が定めるものは、具体的な内容としなければならない。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</u></p>	<p>（説明）</p> <p>本条は、事業主体の修繕費用の負担について規定した。事業主体の修繕費用の負担については、<u>法第21条及び公営住宅法施行規則第10条に規定されているが、その事業主体の費用負担義務の範囲は、最小限度であり、義務の範囲をこれよりも縮小することは違法である。逆に、この範囲を超えて修繕を行うことは、法令上要求されるところではないが、むしろ望ましいことであり、本条ではその意味で県（市）営住宅及び共同施設の修繕に関する費用は、原則として事業主体の負担とした。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、<u>法第21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4号において、本条第</u></u></p>

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。

第2項は、借上げ公営住宅についての規定であるが、これは、借上げ公営住宅については事業主体と入居者との関係のほか、建物所有者との関係もあることから、別に定めるものとした。借上げ公営住宅の入居者が他の公営住宅の入居者と比較して、不利益とならないようにすべきことは当然である。

第3項は、法第21条のただし書を受けたものであり、第1項の特例規定である。「自己の責に帰すべき事由であるかどうかは、具体的事実を検討して解釈すべきものである。

1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。又、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。

第2項は、借上げ公営住宅についての規定であるが、これは、借上げ公営住宅については事業主体と入居者との関係のほか、建物所有者との関係もあることから、別に定めるものとした。借上げ公営住宅の入居者が他の公営住宅の入居者と比較して、不利益とならないようにすべきことは当然である。

第3項は、法第21条のただし書を受けたものであり、第1項の特例規定である。「自己の責に帰すべき事由であるかどうかは、具体的事実を検討して解釈すべきものである。