

2022年（令和4年）3月25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

終 了 通 知 書

時下、ますますご清祥のこととお慶び申し上げます。

当法人の令和3年9月9日付け要望書に対する回答として、貴台から令和3年9月29日付けで「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）」と題する回答書を受領いたしました。ご対応くださりありがとうございました。

上記回答書によれば、貴台におかれて、平成31年4月1日付け国土交通省住宅局長から発した「『公営住宅管理標準条例（案）について』の改正について」と題する通知により、各地の公営住宅の管理事業主体に対し、名古屋市営住宅にかかる名古屋高等裁判所平成25年11月28日判決及び鳥取県営住宅に係る広島高等裁判所松江支部平成29年6月21日判決の判示内容を踏まえ、概要、次のとおり指摘する技術的助言をされたものと理解することができます。

すなわち、上記通知では、改正後の民法第621条とは異なり、公営住宅にあつては、通常の使用及び収益によって生じた損耗並びに経年劣化を含め、入居者に対し原状回復又は修繕に要する費用の負担を求める特約を設けることができるものの、その要件としては、その特約の根拠を具体的に定める条例又は条例の委任を受

けた規則等の規定が必要であること、並びに、入居者に当該特約を十分説明して理解させる必要があることが、指摘されているものです。

当法人としては、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、改正後の民法第621条により、入居者は原状回復義務を負っておらず、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特約を設けることは、それ自体が公営住宅法第20条に反する可能性があるものと思料するものですが、仮に貴台の技術的助言のとおり要件のもとに、一定の場合には上記特約が許容されるとしても、上記広島高等裁判所松江支部平成29年6月21日判決が、「本賃貸借契約には、上記本件条例所定の義務を前提に、入居者の退去時の原状回復義務として、畳については、入居期間が短い等のために畳の状態に余り変化がないなどというような特段の事情がある場合を除いて、日常の使用に伴う消耗によるものも含め、破損に至らなくても入居された時の状態に回復しなければならない旨が含まれている」と判示しているとおり、ごく短期間に転居する場合にまでこの特約に基づいて入居者から畳の表替え・ふすまの張り替え費用等を要求することは、明らかに公営住宅法第20条に反するものであることをあらためて指摘させていただきます。

当法人は、兵庫県が「県営住宅住まいのしおり」において、「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。」との記載をしている点について、問題があると考えており、貴台におかれても、ごく短期間に転居する場合にまで、特約に基づいて入居者から備品の新品取替費用を要求することは、公営住宅法第20条で禁止されている「入居者に不当な義務を課する」条項に該当する可能性があることを、各地の公営住宅の管理事業主体に対し、技術的助言をすることを検討されるよう、あらためてお願いする次第です。

以上のとおり、貴台におかれても、通常損耗・経年劣化についてまで入居者に原状回復を求める特約の問題点については、ご理解いただいていることがわかりましたので、当法人として、いったんこの交渉を終了することにいたします。ご協力ありがとうございました。