

2025年（令和7年）年8月8日

社会福祉法人古家真会
代理人弁護士 竹口真輔 殿

特定非営利活動法人消費者ネット広島
理事長 木村 豊
担当（理事） 中谷 耕策
〒730-0017 広島市中区鉄砲町1番20号
第3ウエノヤビル3階D号室
特定非営利活動法人消費者ネット広島
<http://www.shohinet-h.or.jp/>
電話（082）962-6181/FAX（082）962-6182



申 入 書

当法人は、2025年4月8日付にて貴法人にお送りした当法人からの質問書に対する、貴法人の回答書を踏まえ、貴法人に対し、下記のとおり申入れをします。

記

【申入の趣旨】

貴法人が定める、ケアハウス東山の入居規約書（2024年11月21日改訂）（以下、「入居規約書」という。）第18条後段の「乙の責によるものか否かを問わず」を削除し、同条を消費者契約法10条に適合するように改めるよう申入れます。

【申入の理由】

貴法人が2024年11月21日付にて改訂した入居規約書第18条は、前段にて、乙（利用者）の責に基づく汚損、破壊若しくは滅失、又は甲（貴法人）に無断でその居室の現状を変更した時について、乙（利用者）負担での原状回復義務の範囲が規定されている一方、後段については、この契約を解除又は終了した場合において、居室を明け渡す時に、修理もしくは取替えを要する場合、「乙の責によるものか否かを問わず」、原状回復の費用を負担しなければならない旨、定められています。

入居規約書第18条後段に定める「乙の責によるものか否かを問わず」の定めは、前記改訂の際に追記されたものであるところ、当法人から、その改訂理由について貴法人にお伺いをしましたが、特段その理由についての回答はありませんでした。

また、入居規約書第18条後段について、自然損耗のみならず、不可抗力によるものや、貴法人側の責めに基づく事由によって汚損等した場合についても、乙が負担するものとして定め、運用することを予定されておられるのかについては、字句通り、その通りであると回答をいただきました。

前記回答によれば、貴法人は、利用者が入居中の場合には、施設及びその備品について、利用者の責めに基づく汚損等に関し、原状回復費用などを利用者に負担させている一方で、退去時においては、利用者の責めに基づく汚損等に加え、自然損耗や不可抗力によるもの、さらには貴法人の責めに基づく汚損等についてまでも、その原状回復費用を利用者に負担させることとなります。

退去時においてのみ、自然損耗や不可抗力によるもの、貴法人の責めに基づく汚損等についてまでも、その原状回復費用を入居者に負担させることは、法令中の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比して、消費者の義務を加重するものです。したがって、入居規約書第18条後段は、消費者の利益を一方向的に害するものとして、消費者契約法第10条に抵触し、無効となるといえます。

同法の趣旨に照らせば、入居規約書第18条後段については、「乙の責によるものか否かを問わず」を削除の上、利用者の責めに基づく汚損等に関し、利用者が負担する等と定める必要があると考えます。

一方、貴法人は、敷引特約に関する最高裁判例を引用し、本件にもその射程が及ぶものとして、入居を希望する者は、入居の是非をこの条項を読んで判断すればよいので、消費者契約法第10条には反しないと考えているとのことですが、入居者が了承してさえいれば、どのような規定であったとしても消費者契約法第10条に反しないものと主張されているに等しく、貴法人の主張は到底受け入れることはできません。

よって、当法人は、貴法人に対し、消費者契約法に照らして本件条項を見直して速やかに改善をされるよう要請致します。

つきましては、本書に対する貴法人の見解を、本書面到達から1か月を目途として、文書にてご回答いただきますようお願い申し上げます。

なお、本書の内容、本書に対する貴法人のご回答の有無・内容及び前回の質問以降の経緯や内容等につきましては、消費者被害防止の観点から、当法人のホームページその他適宜の方法により公表します。公表は、不特定多数の消費者の利益保護を図る差止請求権を付与された適格消費者団体である当法人の責務（消費者契約法23条4項）であることを申し添えます。

以上