

2025 年(令和 7 年) 4 月 8 日

社会福祉法人古家真会
代理人弁護士 竹口真輔 殿

〒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
Tel 082-962-6181 Fax082-962-6182
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



再質問書

さて、貴職より、社会福祉法人古家真会（以下「依頼法人」といいます）の代理人に就任されたとして、令和 7 年 2 月 5 日付回答書をいただきました。ご回答いただき、誠にありがとうございます。

また、当法人からの回答が遅れましたこと、お詫び申し上げます。

回答書を拝見いたしましたところ、貴職は、いわゆる「敷引特約」に関する最高裁判決を引用され、入居契約書第 18 条（以下「第 18 条」といいます。）及びその別紙は消費者契約法第 10 条に反するものではないとされています。

しかしながら、第 18 条は、「原状回復の義務」という見出しにおいて、前段が利用者（乙）の責に基づく汚損、破壊もしくは滅失等の場合の現（マ）状回復義務を定め、後段は、前段の規定を踏まえて、契約の解除又は終了時の費用負担について定める形となっており、全体として利用者の原状回復義務に関する規定と思われます。

また、第 18 条後段には、「修理もしくは取替えを要する場合」との文言があり、利用者に原状回復のための費用負担が生じない場合も予定されていること、さらに、第 18 条の別紙に記載されている金額は最低金額であって使用状態や物価変動によって料金が增加するとされ、預り金から控除される金額が一定額でないことが想定されています。そうだとすれば、第 18 条及びその別紙は、預り金から一定額を控除して残額を返還する「敷引特約」とは明らかに異なります。

したがって、「原状回復の義務」に関する第 18 条について、これが「敷引特約」の規定であることを前提としたご主張には賛同しかねます。

他方、第 18 条を、最高裁平成 17 年 12 月 16 日判決を始めとする「通常損耗補修特約」と解した場合であっても、例えば、依頼法人側の責に基づく汚損、破壊もしくは滅失等についてまで、依頼法人が修理もしくは取替えを要すると判断した場合は、利用者がその費用を負担しなければならないとすることは、消費者である利用者の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法 10 条の規定に照らして問題があるのではないかと思います。

つきまして、改めて、以下の点について伺います。

1. 第18条前段では、利用者の責に基づく汚損、破壊もしくは滅失等の場合や無断変更の場合を規定しながら、後段では、「乙の責によるものか否かを問わず」という文言が、改訂により挿入されました。この改訂理由と、改訂後の第18条の前段と後段の関係についてご説明下さい。
2. 第18条後段は、自然損耗のみならず、不可抗力によるものや、依頼法人側の責に基づく事由によって汚損等した場合についても、利用者が別紙記載の費用を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でしょうか。
3. 第18条後段の「修理もしくは取替えを要する場合」とは、誰が、どのような基準により、判断するのでしょうか。

大変恐縮ですが、本書到達後1ヵ月を目途に、文書でご回答いただきますようお願い申し上げます。

なお、本質問書の内容、本質問に対する貴法人のご回答の有無・内容及び本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させていただくことがありますことを申し添えます。

以上