

2024 年(令和 6 年) 7 月 24 日

社会福祉法人古家真会
理事長 岩崎賢太郎 御中

〒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

質 問 書

拝啓 貴法人ますますご清栄のこととお慶び申し上げます。

当法人は、消費者問題に関する調査、研究等を通じて消費者の権利擁護を図ることを目的として設立され、消費者、学者、弁護士、司法書士、行政書士、消費生活相談員らで構成する団体です。2008 年(平成 20 年)1 月 29 日には、内閣総理大臣から消費者団体訴訟制度における適格消費者団体の認定を受け、差止請求を行う権限を得ています。

【本質問書の趣旨】

当法人に、貴法人が運営する「ケアハウス東山」の入居規約書に定める退去時の原状回復に関する規定についての情報提供がありました。

当法人において、情報提供された貴法人の入居規約書について検討させていただいたところ、下記入居規約書第 18 条に定める原状回復の義務に関する条項は、後記のとおり不明瞭な点があり、貴法人の解釈・運用によっては消費者契約法第 10 条により、消費者の義務を加重し、消費者の利益を一方的に害する部分について無効となるおそれがあることから、質問させていただくものです。

記

ケアハウス東山 入居規約書

第 13 条 (預かり金)

原状回復の費用、利用料の未払い、損害の賠償、その他この契約から生ずる責務を負担する為、乙は甲に対し入居契約締結後、一ヶ月以内に預り金を、甲の指定する口座に支払わなければならない。

預り金の額は、乙が甲に支払わなければならない利用料金(サービスの提供に要する費用、生活費、居住に要する費用の合計金額)の二ヶ月分とする。

第 18 条 (原状回復の義務)

乙は目的施設及びその備品について、乙の責に基づき汚損、破壊もしくは滅失したとき、又は甲に無断でその居室の現状を変更した時は、直ちに自己の費用により現状に回復するか、又は甲が定める代価を支払わなければならない。

乙は、この契約を解除又は終了した場合において、乙の居室を甲に明け渡す時、修理もしくは取替えを要する場合には、費用は乙が負担しなければならない。

第 23 条 (預かり金の返却)

この契約を解除して居室が明け渡される時は、甲は乙に対して入居契約終了1ヶ月以内に預り金を返却するものとする。

ただし、第13条に基づき預り金を充当した場合、及び甲に対する未払金や居室の原状回復のための補修等の費用があった場合は、預かり金からその費用を差し引き、残りの額を返却するものとする。

尚、それらの費用が預り金より上回った場合、別途で増額分を支払うものとする。

【質問の理由及び内容】

当法人に情報提供された、「ケアハウス東山 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おり、また、これに続く後段は、契約が終了した場合の居室明渡し時に、修理若しくは取替えの費用について、乙が負担しなければならない旨が規定されています。

後段に定める契約終了時の原状回復についても、乙（利用者）の責に基づかない、例えば、自然損耗による取替え費用等については、乙（利用者）の負担とならないと解することもできますが、規定上、一見して明らかではありません。

仮に、貴法人において、契約終了時の居室明渡し時において、乙（利用者）の責に基づかない、自然損耗による取替え費用等についても、これを乙の負担とし、入居規約書第23条に基づき、預かり金から差引かれているならば、これは消費者契約法第10条により、消費者の義務を加重し、消費者の利益を一方的に害するものとして、無効となるものです。

そこで、次のとおり質問いたします。

1. 前記入居規約書第13条,第18条,第23条の各条項は、現在も変更なく使っておられますか。
2. 入居契約が解除又は終了した場合において、自然損耗等の利用者の責に基づかない部分の修繕費等について、利用者に負担を求めているおられますか。
3. 利用者に上記第2項の負担を求めているおられる場合、その根拠は何でしょうか。

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。

敬具