

令和5年(行ウ)第11号 修繕代金返還請求事件

原告 吉岡政昭

被告 安平町長 及川秀一郎

原告第3準備書面

令和5年8月28日(月)

札幌地方裁判所民事第5部合議係 御中

原告 吉岡 政昭



(答弁書の主張) の関連

答弁書 (p 2) では、

「また、床の劣化は主に経年によるものであって、通常使用によるものであるのだから、その所有者である町が修繕費を負担するのはむしろ当然」

と主張しているが、この「主に経年によるもの」「通常使用によるもの」を、「町の負担」と主張する根拠は、町とリズム学園との「基本協定書」によってではなく、「民法第621条」の判断によっていることは明らかである。
(「賃借物に生じた損傷」から「通常の使用及び・・・賃借物の経年変化を除く」)とされている。
こども園の「基本協定」には、こうした内容の負担義務の記述はない。

(民法第621条)

賃借人は、賃借物を受け取った後にこれに生じた損傷(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を除く。以下この条において同じ。)がある場合において、賃貸借が終了したときは、その損傷を原状に復する義務を負う。ただし、その損傷が賃借人の責めに帰することができない事由によるものであるときは、この限りでない。

(条文を分解すると次のようになる)。

賃借人(リズム学園)は、

- ① 通常によって生じた損傷は、賃借人は、原状回復の義務を負わない。
- ② 自然損耗、経年劣化による損耗は、原状回復の義務を負わない。
- ③ 故意、過失によって生じた損傷については、原状回復の義務を負う。

**「床の劣化」には、
「経年によらないもの」や「通常使用によらないもの」
もある。**

1, つまり、答弁書では「床の劣化」は「主に経年によるもの」「通常使用によるもの」と主張しているが、しかし・・・実際は、それだけの理由だけで起こるものではない。

「劣化」には、①「経年劣化」や②「通常損耗」の他に、賃借人（リズム学園側）の負担となる可能性の大きい破損、損傷も十分あり得たのだ。

（未解明の事実？）・・・今回の修繕に対して以下のケースに寄る修繕の例を具体的に示すことを求める。

- ①通常損傷を超えるレベルの破損
- ②通常損傷を放置して二次被害によって生じた損傷や汚れ。
- ③飲食物をこぼして出来たシミや汚れ。
- ④備品の移動による傷。
- ⑤その他

**賃借人（リズム学園）に、その原因があるのであれば、
賃貸人（安平町）に、修繕義務はない。**

（民法第606条）

（賃貸人による修繕等） （2020年4月、民法が改正）

1. 賃貸人は、賃貸物の使用及び収益に必要な修繕をする義務を負う。
ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。
2. 賃貸人が賃貸物の保存に必要な行為をしようとするときは、賃借人は、これを拒むことができない。

（但し書き）・・・民法の改正点。

「ただし、賃借人の責めに帰すべき事由によってその修繕が必要となったときは、この限りでない。」とは、「修繕が必要になった場合でも、賃借人にその原因があるのであれば賃貸人に修繕義務はない」と明文化されたのです。

※町とリズム学園の間で、子ども園の「床の修繕」に関して、
どのような協議がなされたか？

**劣化の内容、損傷の程度と箇所数と面積ごとの
実態が明らかにされていない。**

床の修繕費374万円は、税金だから、**民法第606条 民法第621条**から言っても、「基本協定書」から言っても、リズム学園が払うべきだと強く主張する。

町として、^{劣化の件}如何に件について、ここで改めて、はっきりさせることが必要だ。

1、「床の劣化」の内容の種類を明らかにせよ。日光による色あせ。床の凹凸など。

2、今回、修理した床の盛り上がりや損傷に関し、具体的に報告を求める。

町とリズム学園の調査、協議の結果を「①修繕場所・どの部分か。②何カ所か。③面積の合計で、何㎡か」を示してもらいたい。

(因みに、平成23年、子ども園オープンの時、23箇所のフローリングの盛り上がり、平成24年、合計52箇所の盛り上がり、平成25年に追分中学校で117枚の床の盛り上がりの修理があったから、具体的説明が必要。)

3、今回の修繕で、「経年劣化」によるもの。「通常損耗」によるもの寄らないものの整理をして報告を求める。。

従って、床の修理負担の問題は、答弁書が言うように、「床の劣化は主に経年によるものであって、通常使用によるものであるのだから、その所有者である町が修繕費を負担するのは、むしろ当然」との結論にはならない。

それぞれの修繕の対象と理由は、ほとんど個別的なもの。