

# 訴 状

平成17年8月15日

東京簡易裁判所御中

送達場所

〒〇〇〇—〇〇〇〇 東京都（以下略）  
電話番号 〇3-（以下略）  
FAX番号 〇3-（以下略）

原告 mits 印

〒〇〇〇—〇〇〇〇 東京都（以下略）  
電話番号 〇3-（以下略）  
FAX番号 〇3-（以下略）

被告 有限会社 M  
代表者代表取締役 H K

敷金返還等請求事件

訴訟物の価格 38万5097円

貼用印紙額 4000円

## 請求の趣旨

1. 被告は、原告に対し、金38万5097円、及び、金33万4000円に対する平成17年4月22日から支払済みに至るまで日歩5銭の割合による金員、及び、金5万1097円に対する平成17年3月23日から支払済みに至るまで年5分の割合による金員を支払え。
2. 訴訟費用は被告の負担とする。  
との判決並びに仮執行の宣言を求める。

## 請求の原因

1. 原告は、平成15年2月8日、被告から、下記の建物（以下、本件建物という）につき、賃貸期間平成15年2月20日から満2年間、賃料月額16万7000円、管理費月額9000円で住居として賃借し（甲第1号証の1）、平成15年2月20日、居住を開始した。

### 記

所在地 東京都（以下略）

建物名 ○○○○ ×××号室

2. 原告は、平成15年2月8日、被告に対し、上記契約に付帯して、敷金として金33万4000円を差し入れた（甲第1号証の6）。
3. 原告は、平成15年2月7日、被告に対し、上記契約に付帯して、礼金として金33万円4000円を支払った。（甲第2号証）
4. 本件契約は、その後、賃貸期間平成17年2月20日から2年間、賃料および管理費ともに変更のない約束で、更新された（甲第3号証）。
5. 更新に際し、原告は、平成17年1月25日、被告に対し、本件契約に付帯して、更新料として金17万5350円を支払った。
6. 本件契約は、平成17年3月22日に、合意解約により終了し、原告は、平成17年3月21日に、本件建物を被告に明け渡した。
7. また、原告は、平成17年2月25日、翌3月分の賃料及び管理費17万6000円を支払ったところ、平成17年3月22日に、本件契約は合意

解約により終了した。したがって、被告は、本件契約終了後の平成17年3月23日以降、同月31日までの日割り家賃4万8484円及び日割り管理費2613円を原告に不当利得として返還する義務を負うが（民法703条、704条）、未だ返還されていない。

8. 被告は、本件契約第5条第3項に基づき（甲第1号証）、本件建物の明渡し後1ヶ月を経過した翌日である平成17年4月22日に、原告に対して敷金を返還する義務があるが、同期日を過ぎても返還がなされなかった。
9. 被告は、本件契約第5条第4項に基づき（甲第1号証）、明け渡し後1ヶ月を経過した翌日である平成17年4月22日以降については、原告に対して日歩5銭の割合による遅延損害金を支払う義務がある。
10. 原告は、平成17年5月12日、被告に対し、電子メールを送信し、敷金返還についての状況説明を要求したところ（甲第4号証の1）、被告は、平成17年5月13日、原告に対し、電子メールを返信し、原状回復に伴う請求書がまだ揃っていないことを遅延の理由として挙げたうえで、数日中に精算書を送付する旨を伝えてきた（甲第4号証の2）。
11. 原告は、平成17年5月13日から平成17年5月16日の間に、被告に電子メールを送付し、精算案の提示にあたって、国土交通省のガイドラインに沿った内容であることを期待する旨を伝えたが、その後の数度にわたる電子メールのやりとりにおいて、被告から誠意ある回答を得られなかった（甲4号証の3から同の8）。
12. その後、被告は、平成17年6月2日、原告に対し、原状回復工事費用として40万4591円の明細書を送付し、原告が被告に差し入れた敷金33万4000円、過払い日割り家賃4万8484円、過払い日割り管理費2613円の合計では不足しているとして、不足分1万9494円を請求した（甲第5号証の1から5号証の5）。
13. 原告は、平成17年6月23日、被告に対し、敷金等の返還を求めたが、未だ金員を一切返還していない（甲第6号証の1、同の2）。
14. かかる現状に鑑み、原告は、平成17年7月8日、監督官庁である東京都知事及び東京都都市整備局不動産課に対し、被告への行政指導を要請した（甲第7号証）。

よって、原告は、被告に対し、敷金33万4000円及びこれに対する明け渡

し後1ヶ月を経過した翌日である平成17年4月22日から支払済みに至るまで日歩5銭の割合による遅延損害金、過払い日割り家賃4万8484円及び過払い日割り管理費2613円並びにこれらの金員に対する平成17年3月23日から支払済みに至るまで年5分の割合による遅延損害金の支払いを求める。

以上

## 証拠方法

甲1号証 平成15年2月8日締結の賃貸借契約書1式

(袋綴じに以下の書類を含む)

- 1 賃貸借契約書
- 2 特約及び再確認事項
- 3 重要事項説明書
- 4 重要事項追加説明
- 5 日常生活及び退室時における貸主、借主の修理・取り替え負担範囲
- 6 敷金預り証
- 7 解約通知書の雛形

甲2号証 礼金の領収証

甲3号証 平成17年2月締結の賃貸借契約書

甲4号証の1 平成17年5月12日に原告が被告へ送付した電子メールの写し

甲4号証の2 平成17年5月13日に被告が原告へ送付した電子メールの写し

甲4号証の3 平成17年5月13日に原告が被告へ送付した電子メールの写し

甲4号証の4 平成17年5月14日に被告が原告へ送付した電子メールの写し

甲4号証の5 平成17年5月14日に原告が被告へ送付した電子メールの写し

甲4号証の6 平成17年5月16日に被告が原告へ送付した電子メールの写し

甲4号証の7 平成17年5月16日に原告が原告へ送付した電子メールの写し

甲4号証の8 平成17年5月16日に被告が原告へ送付した電子メールの写し

甲5号証の1 被告から原告に送付された「書類送付のご案内」

甲5号証の2 被告から原告に送付された「敷金清算書」

甲5号証の3 被告から原告に送付された「原状回復工事明細書」

甲5号証の4 被告から原告に送付された「家賃清算書」

甲5号証の5 甲4号証1から5までが封入されていた封筒

甲6号証の1 平成17年6月23日付被告宛通知書(内容証明郵便)

甲 6 号証の 2 配達証明

甲 7 号証の 1 平成 1 7 年 7 月 8 日付東京都知事及び東京都都市整備局不動産業  
課宛行政指導の要請書

甲 7 号証の 2 配達証明

## 附属書類

資格証明書 1 通

甲号証の各写し 各 1 通