

平成17年(ハ)第13708号 敷金返還等請求事件
原告 mits
被告 有限会社 M

原告準備書面 1

平成17年10月18日

東京簡易裁判所民事第3室第3係 御中

原告 mits

被告の平成17年9月21日付答弁書に対する反論

1. 答弁書第1項「間違っている部分があります。」についての反論

(ア) 被告は、「請求書の内容について一度も正式に話し合った事もない状態」とするが、原告は、被告の出した貸質退去時に関する請求書について、代理人のKY弁護士を通じて、平成17年6月23日、内容証明郵便を被告宛に送付し、被告の求める原状回復費用は不法・不当である故支払を拒否する旨、被告に対し、確実に伝えた(甲第6号証の1)。

(イ) そして、平成17年6月24日、上記内容証明郵便を被告が受領した後に(甲第6号証の2)、被告代表者HKが、同日中に上記代理人山田弁護士に対し、電話で連絡したうえで、被告代表者HKが、平成17年6月30日、S総合法律事務所を訪問し、上記代理人Y弁護士と本

件について直接交渉をした。

(ウ) HK氏は、上記(イ)の交渉時に、原状回復費用請求の正当性について自らの主張を繰り返し述べるだけで、法的検討も、譲歩の余地も見せず、「裁判でも何でも好きにしてもらって結構」という旨の発言を行っただけで、交渉を終了した。

(エ) 上記(ア)ないし(ウ)の経緯を経て、原告は訴訟の提起に至ったのであるから、被告にとって、原告が訴訟を起こすことは、十分に予想できたと言える。

(オ) それにもかかわらず、被告が「いきなり訴訟というのは何かの間違いではないでしょうか」と、原告の提出した訴状の「間違った部分」として裁判所に対して陳述するのは、まったくもって理解に苦しむ言動である。

2. 同第2項「私の言い分」についての反論

(ア) 「原告立ち会いの上」から「その時初めて報告を受け」の部分について

- ① 原告は、平成16年11月ごろ、被告従業員NKに対し、既に報告しているので、「その時初めて報告を受け」という事実につき、否認する。
- ② 上記従業員NKが、平成16年11月ごろ、本件建物のルーフバルコニー部分の清掃のため、同所を訪れ、玄関から居室内を通り、居室の掃き出し窓からルーフバルコニーに出る機会があった。
- ③ その際に、原告は、上記従業員NKに対し、玄関部分の結露発生の状況とクロスの劣化について報告した。

④ 同人は、状況を自ら確認したうえで、持参の携帯電話に付属したカメラで撮影し、社長である被告代表者HKに報告したうえで対処する旨の返事をし、被告事務所に戻った。

⑤ ところが、その後、被告から玄関部分の結露の対策についての連絡は一切なかった。

(イ) 「換気の有無について尋ねた所、除湿機は使用していたが換気は殆どした事がないとはっきり言っていました（開閉式換気孔も殆ど開けた事がないとのことです）。」について

① 原告がこのような発言をしたことについて、否認する。

② 原告が、本件建物の特性上、通常の換気では間に合わないかもしれないので、除湿機を購入した旨を述べたことを、被告が曲解したものである。

(ウ) 「原告から結露の原因として躯体の外側から雨水等が入ってきているのではないかと指摘があった」について

① 原告は、被告に対し、実際には「建物の構造自体に問題があるのではないかと指摘したのであって、「躯体の外側から雨水が入ってきている」という点に限定した指摘をしたわけではない。

(エ) 「クロスの貼り替費等他室内クリーニング費用も併せて請求する旨口答で話し、はっきりと了承を得ております。」について

① 原告が、被告の請求を了承したことについて、否認する。

② 原告は、実際には、請求書をもらわないと判断できない旨を伝えたにとどまる。

- ③ 原告は、上記②と同様の趣旨を、平成17年5月13日及び同年同月16日、被告に対し、電子メールでも伝えていることから（甲第4号証の3、および、甲第4号証の7）、原告の意図は明らかである。

(オ) 「床（フローリング）の傷についても日常生活においてのものではなく、原告の過失、又は故意にあたると思われる深い傷であります」について

- ① 個別具体的に、どの部分の傷のことを言っているのか、乙第3号証と併せて検討したうえでも明確でないので、本件については、現時点では回答を留保する。被告は、早急に、床（フローリング）の傷の個別具体的詳細について書面にて明らかにされたい。

(カ) 「約90分間契約書の読み合わせをし、退去時の室内クリーニング、結露の予防に関する説明を書面、口答を含め再三している」について

- ① 平成15年2月に、契約手続きのために、原告が被告の事務所を訪れ、事務手続きを担当した被告従業員NKと面会したときについてのことを陳述しているかと思われる。
- ② 賃貸借契約書（甲第1号証の1）については、「読み合わせ」の本来の意味とは異なり、同人が条文を一方的に読み上げ、原告は聞いているだけであった。
- ③ したがって、上記NKは、契約条項の趣旨を逐一説明することもなかったし、室内クリーニングや結露の予防について、特段、強調して注意を喚起することもなかった。
- ④ 「入居のしおり」（乙第1号証）および「ご入居のご案内」（乙第2号証）については、契約時（平成15年2月8日）に被告から原告に手渡されただけであった。したがって、被告の言うところ

の「読み合わせ」はしてはいなかった。

- ⑤ 押印等の諸手続きを含め、90分もかかっておらず、せいぜい60分程度だったと記憶している。
- ⑥ もし、契約時に交付された文書のすべて（甲第1号証の1から1号証の7、および、乙1号証、および、乙第2号証）を「読み合わせ」した場合、90分では足りないと思われる。したがって、被告は、多くの部分の説明について、省略、もしくは、「読んでおいてください」という趣旨を伝えただけかと思われる。
- ⑦ 契約手続終了後には、原告において本件契約について説明を受ける場もなかった。したがって、これをもって、「書面、口答を含め再三している」という表現は、きわめて不適當である。

(キ) 「その報告を怠る」について

- ① 上記のとおり、原告は、被告従業員NKに対し、報告はしたものの、被告は適切な対処をしていなかった。したがって、一概に原告が報告を怠っていたとはいえない。

(ク) 「原告代理人 S弁護士」について

- ① S弁護士ではなく、S綜合法律事務所に所属するY弁護士である。被告は、本件に関する事実関係について、きちんと把握されたい。

(ケ) 「原告と一度も正式に支払いについて相談もない」について

- ① 上記「1. 『間違っている部分』の記述について」で述べたように、虚偽の事実である。

(コ) 「そのような行為は当方の業務に著しく支障をきたす事になります。」

これについては、名誉毀損及び威力業務妨害にあたると思いますので法的手段も検討中です」について

- ① 法的手段ということであるので、被告からの訴訟提起を待つて全て反論したい。

3. 乙第1号証について

(ア) 平成15年2月の契約手続時に被告から原告に渡されたものと認める。

4. 乙第2号証について

(ア) 平成15年2月の契約手続時に被告から原告に渡されたものと認める。

5. 乙第3号証について

(ア) 「退室立会時については」以下の一文について

- ① 主語が明確でないが、文脈から察するに、被告代表者HKの陳述だと思われる。
- ② ところが、平成17年3月21日午前10時、本件建物明渡時に立ち会ったのは、被告従業員NKであった。
- ③ 被告代表者HKは、原告と被告従業員NKとの双方の立会のもとでの本件建物明渡終了後すぐに、被告事務所において同人から玄関部分の状況について報告を受けたところ、原告に対し「私も今から見てきます。」と断ったうえで、単身で本件建物を確認したものであり、本記述は、その際の様子を陳述したものだと解される。
- ④ 一方、原告は、本件建物明渡の2日前である、平成17年3月19日、居室に設置していたソファ以外の全ての荷物を本件建物

から搬出し、同日から、転居先である東京都〇〇区〇〇の現住所に居住を開始した。

- ⑤ すなわち、引越作業の完了した平成17年3月19日午後から同月21日午前10時までは、本件建物にはソファ以外の荷物もなく、誰一人として居住していなかったものであり、当然、その間は暖房器具も使用していなかった。
- ⑥ 日本気象協会のデータによると、平成17年3月21日の東京地方の天気は晴れ、最高気温は16.5度、最低気温は7.1度であった(甲第8号証)。通常であれば、大多数の人が暖房器具を使用する気候であった。
- ⑦ 原告は、平成17年3月21日午前8時、寸法が大きすぎたために同月19日の引越作業時に玄関から搬出できなかったソファを、居室の窓から、ルーフバルコニーを経由して吊り下げて搬出する作業に立ち会った。
- ⑧ 平成17年3月21日午前8時から1時間強にわたる、ソファ搬出作業が完了するまでの間については、玄関部分から居室部分の人の出入りが激しく、必然的に、玄関扉も居室の窓も開放され、本件建物は十分に換気された状態であった。
- ⑨ 21日の本件建物明渡立会後である、同日午前11時前後において、被告の答弁書で述べられているように、「室内全体に結露がみられ、湿気に満ち、特に玄関周辺の状況については酷い状態でした。鉄製玄関窓及び扉枠については、結露がおびただしく水滴が滴り落ちて一部水溜まりが出来ている様な状態」であったとしたならば、本件建物明渡の前のわずか2日間で、実際に人が居住せず、当日も含めて暖房器具を使用しておらず、かつ、立会の約1時間前に、1時間程度、ソファ搬出のために換気をしていた状態の後ですら、おびただしい結露が生じるような、立地上あるい

は構造上特異な物件であったと言える。

- ⑩ 通常、冬期に暖房器具を使用している場合においてですら、1時間もの換気を要求されることは、社会通念上ありえないといえる。
- ⑪ そうであるとすれば、通常の換気では、玄関部分に水滴が滴り落ちるほどの結露が発生する事を防ぐ事ができないような、特殊な構造を持った物件であったと解することができる。

(イ) 「原告によるとシューズボックス内に収納してあった靴が数足カビだらけで履ける状態ではない為、廃棄した」について

- ① 本件事実につき、認める。

(ウ) 括弧書きの内容について

- ① 否認。答弁書の本文と内容が重複するため、原告の主張の具体的な内容については省略。

(エ) 写真29枚と、その説明について

- ① そもそも本件建物の図面の添付がなく、原告入居前の室内状況とを比較した写真も一切ないため、各写真の撮影箇所が明確でなく、また撮影者も撮影日時も明確でなく、どの損傷が原告入居後のものか全くわからない。したがって、現時点では、何も判断できない。被告からの追加の準備書面・書証の提出を待って、反論を行う予定である。

(オ) 「基本的に大きく目立つ箇所のみ撮影してありますが他にも多数、クリーニングで落ちないクロスの汚れやカビ、剥離等がありました」について

- ① この陳述からは、撮影されていない個々の損傷について、被告の具体的な主張が判別できないので、不知。
- ② 具体的な証拠を挙げることなく、あたかも事実であるかのように、「クリーニングで落ちないクロス汚れやカビ、剥離」があったと主張するのは、裁判所、あるいは、原告を愚弄する言動と解されてもやむを得ない。

6. 乙第4号証について

- ① 陳述者一級建築士K氏に対する反対尋問にて、反論する。

以上