

平成17年（ハ）第13708号 敷金返還等請求事件
原告 mits
被告

原告準備書面 2

平成17年11月4日

東京簡易裁判所民事第3室第3係 御中

原告 mits 印

乙第5号証ないし第7号証に対する原告の意見

1. 乙第5号証および乙第6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 乙第3号証の冒頭の記述と全く同じ文面であるので、原告の反論については、原告準備書面1の第5項（ア）と同じ。

(イ) 写真番号01ないし04、および、写真番号07ないし09について

- ① 退去時の状況を撮影したものと認める。
- ② 被告は、損傷の原因として結露をあげているが、原告準備書面1の第5項（ア）に記述したとおり、本件建物自体が、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る。

- ③ よって、補修工事費の全額を原告が負担すべきという主張は受け入れられない。

(ウ) 写真番号05および06について

- ① 原告は立ち会っていないため、退去後の本件建物の状況を撮影したものであることにつき、不知。但し、積極的に争う趣旨ではない。
- ② 引用されている一級建築士の報告書とは、乙第4号証のことと推察されるが、これについては、原告準備書面1の第6項で記述したとおり、一級建築士近藤藤嗣氏に対する反対尋問で反論する。

(エ) 写真番号10および11について

- ① 退去時の状況を撮影したものと認める。
- ② 損傷の原因とされる結露についての主張は、上記(イ)②に同じ。
- ③ 特に、当該箇所は、収納用クローゼット内側の最奥の壁面のクロスであり、本件建物のような特異な物件の中でも、より一層湿気が溜まりやすい部分である。
- ④ よって、補修工事費の全額を原告が負担すべきという主張は受け入れられない。

(オ) 写真番号12および13について

- ① 退去時の状況を撮影したものと認める

- ② 当該損傷を生じさせた原因については不知。但し、積極的に争う趣旨ではない。
- ③ いずれも、損傷の程度としては軽微な引っかき傷であり、フローリングの部屋において日常生活を送っていれば、通常発生する程度の傷であり、この程度の傷であれば、傷がついたところで、実際の生活にも、次の入居者の募集にも、支障のない範囲である。
- ④ 被告は「カーペット等を敷く事により傷の発生を防止する事もできる」と主張するが、フローリングの部屋にカーペットを敷いて大小かかわらず一切の傷を発生させないように生活することを借主に要求するのは、借主に過重な義務を課そうとする被告の態度の表れであると言える。
- ⑤ よって、当該補修工事費の全額を原告が負担すべきという主張は受け入れられない。

(カ) 写真番号12および13の説明文中の「原告が居室に入居する前にリビングダイニングはフローリングを全面貼り替えており、床部分には損傷がない状況で引き渡しています」について

- ① 本件事実について不知。
- ② 平成17年9月30日の本訴訟第1回公判日当日の和解交渉の場において、司法委員立会のもとで、被告代表者HKは、「フローリングを張り替えると入居者募集時に『フローリング張り替え済』という告知を行って入居者を確保しやすくするため、補修工事ではなく、張り替えを行う業者もいる中で、うちは今回は補修工事で済ませた（ことを原告は感謝してほしい）」旨の発言を行った。
- ③ ところが、平成15年2月、本件建物の入居者募集を行ったときの書面（甲第9号証）においては、「フローリング張り替え済」と

いう記述は見当たらない。

- ④ よって、フローリングを実際に張り替えたのであれば、なぜその事実を宣伝文句として使用しなかったのか、不可解である。
- ⑤ もし、実際に張り替えたのであれば、張り替えた時期、および、張り替えた部分について、明らかにされたい。
- ⑥ また、「リビングダイニングは」と限定していることから、少なくとも玄関部分、台所部分、および洋室部分（乙第7号証）のフローリングについては、張り替えを行っていないため、原告の入居時には真新しい状態ではなく、平成13年3月の竣工（甲第9号証）以降、平成15年2月に原告が本件建物に入居するまでの約2年を経過した状態であったと解することができる。

(キ) 写真番号14について

- ① 退去時の状況を撮影したものと認める。
- ② 当該塗料は入居時から付着していたものであるもので、本件事実につき、争う。
- ③ 原告は、入居期間中、塗料に類するものを、本件建物内で一切使用していない。

(ク) 写真番号15について

- ① 写真が不鮮明であり、被告がどの部分の傷について主張しているのかが明確でないため、回答を留保する。
- ② 実際に傷があるとしても、至近距離で撮影しているにもかかわらず、はっきりと写らない程度の傷の損傷についてまで原告に原

状回復費用の全額を要求するのは、明らかに加重的な義務を原告に課そうとするものであり、きわめて不誠実な態度である。

(ケ) 写真番号16ないし18について

- ① 退去時の状況を撮影したものと認める。
- ② 当該損傷を生じさせた原因については不知。
- ③ いずれも損傷の程度としては軽微であり、フローリングの部屋において日常生活を送っていれば、通常発生する程度の傷であり、この程度の傷であれば、傷がついたところで、実際の生活にも、次の入居者の募集にも、支障のない範囲である。
- ④ 被告は「キッチンマット等を敷いておくなど」と主張するが、キッチンマットを敷いて大小かかわらず一切の傷を発生させないように生活することを借主に要求するのは、借主に過重的な義務を課そうとする被告の態度の表れであると言える。
- ⑤ よって、当該補修工事費の全額を原告が負担すべきという主張は受け入れられない。

(コ) 写真番号19について

- ① 写真の焦点が合っていないため不鮮明であり、被告がどの部分の傷について主張しているのかが明確でないので、回答を留保する。

(サ) 写真番号20ないし22について

- ① 退去時の状況を撮影したものと認める。
- ② 「傷跡の全体写真」とあるが、単に傷の箇所を示す黄色および青

色の付箋とその位置を撮影した意であると解する。

- ③ 写真番号20ないし22を見る限りでは、実際の損傷は確認できないため、至近距離で撮影しない限り判別できないような損傷以外に、目立った損傷が存在しなかったと解することもできる。

(シ) 写真番号23ないし26について

- ① 退去時の状況を撮影したものと認める。
- ② 当該損傷は入居時に既に存在していたものであるため、本件事実につき、争う。
- ③ 原告は、平成17年3月21日の本件建物明渡時に立ち会った被告従業員NKに対し、本損傷が入居時から存在していたことを指摘した。
- ④ 特に、写真番号25および26について、原告は、同人に対し、入居時以来ベッドを置いていた場所の真下の部分の損傷になるので、原告が傷を生じさせることはありえない旨を伝えたところ、同人は特に争う姿勢を見せなかった。
- ⑤ ところで、前述のように、本損傷が存在した洋室部分のフローリングは、原告の入居前に張り替えられてはいない。
- ⑥ もし被告が主張するように、リビングダイニング部分のフローリングを原告入居前に張り替えていたとしたならば、前入居者は、リビングダイニング部分のフローリングを張り替えなければいけないほどの損傷を生じさせるような用法で、玄関、台所、および居室を含む、本件建物全体を使用していたことが推定できる。
- ⑦ そのような前入居者であるから、居室部分の当該損傷についても

前入居者が生じせしめた蓋然性は高いといえる。

- ⑧ よって、当該補修工事費の全額を原告が負担すべきという主張は受け入れられない。

(ス) 写真番号27について

- ① 本写真を見る限り、傷を確認することができず、被告の意図が明確でない。
- ② 実際に傷があるとしても、被告が主張するような「目視して容易に確認できる損傷」ではない。
- ③ よって、当該補修工事費の全額を原告が負担すべきという主張は受け入れられない。

(セ) 写真番号28について

- ① 退去時の状況を撮影したものと認める。
- ② 当該損傷を生じさせた原因については不知。
- ③ 損傷の程度としては軽微な傷であり、フローリングの部屋において日常生活を送っていれば、通常発生する程度の傷であり、この程度の傷であれば、傷がついたところで、実際の生活にも、次の入居者の募集にも、支障のない範囲である。
- ④ よって、当該補修工事費の全額を原告が負担すべきという主張は受け入れられない。

(ソ) 写真番号29について

- ① 図面（乙第7号証）に同番号の記述がなく、撮影箇所が不明確であるため、回答を留保する。

(タ) 「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 乙第3号証の記述と全く同じであるので、原告の反論については、原告準備書面1の第5項（オ）と同じ。
- ② 「多数」が、番号AないしGの7カ所のことを指すのであれば、その旨を確認いただきたい。

(チ) 番号AないしGについて

- ① 本証拠からは、具体的な損害の程度が明らかでないので、被告が損傷があったと主張する部位7カ所の写真等、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。

2. 乙第7号証について

(ア) 本件建物の図面であると認める。

(イ) 写真番号01ないし28の撮影箇所を記述したものと認める。

以上