

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3

平成18年2月2日

東京簡易裁判所民事第3室第3係 御中

原告 mits

① 原告準備書面2(平成17年11月4日付)の訂正

1-(シ)-④において、「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。」と記載したが、正しくは、写真番号23および24である。原告の単純な記載間違いであり、伏してお詫びして訂正する。

② 被告準備書面(平成18年1月9日付)に対する原告の意見

被告の請求額全額につき、支払いを拒否する。理由は下記のとおりである。

(ア) クロス貼り替え及びフローリング補修に関する補修箇所について

- ① 写真番号が記載されている補修箇所については、乙第5号証記載の内容と重複しているため、原告の意見は、原告準備書面2(平

成17年11月4日付)で述べたとおりである。

② また、被告は、写真番号を記載した各項目の中に、未だ損傷につき被告から主張がない壁や天井のクロス面部分を安易に紛れ込ませるような形で、主張がない部分の貼り替え費用も併せて原告に請求している。このような姿勢は決して認められるべきではないため、あえて当該箇所につき指摘したうえで、あらためて工事費用の支払いを拒否する。

1. 玄関「ホール南・西側壁クロス」

「写真番号 南側02・04、西側03・05・06」についての記載しかないが、それにもかかわらず、北面のクロス部分についても併せ、合計11平米もの「貼り替え費用」及び「ハガシ及び下地補修」「残材処理」「諸経費」(以下、付帯費用と言う)を請求している。

2. リビング・ダイニング・台所「壁クロス」

「写真番号07・08」についての記載しかないが、これはリビングの北面のクロスの一部である。それにもかかわらず、リビング西面、東面、および台所部分のクロスについても併せて、合計65平米もの貼り替え費用及び付帯費用を請求している。

3. 洋室「壁・天井・クローゼット内部クロス」

「写真番号10・11」についての記載しかないが、これはクローゼット内部の一部に過ぎない。それにもかかわらず、洋室壁全面および天井部分も併せて、合計73平米もの貼り替え費用及び付帯費用を請求している。

③ 被告は、項目に写真番号が記載されていない、下記の補修箇所についても、原告の責任として補修金額全額を原告に請求しているが、原告の度重なる要求にも関わらず、具体的な損害の程度が明

らかになるような追加の書証の提出がないことを指摘したうえで、あらためて工事費用の支払いを拒否する。

1. 玄関「天井クロス張り替え」、および付帯費用（3.5平米）
2. 洗面所「壁クロス張り替え」、および付帯費用（1.6平米）
3. リビング・ダイニング・台所「天井クロス張り替え」、および付帯費用（1.8平米）

(イ) クリーニングについて

被告は「契約書記載の通り、当該居室のクリーニングは退去後に負担していただきます」として、クリーニング費用5万7995円（税抜）は原告が支払うべきだと主張している。ここで被告が主張する「契約書記載の通り」とは、賃貸契約書一式の中の「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」（甲第1号証の5）の、「借主の負担で行う修理・取替え等（中略）2. 室内クリーニング」という記載だと解されるが、以下の理由により、原告は支払いを拒否する。

- ① 「クリーニング費用の負担についての条項には、単に『・・・借主負担とし・・・』とする合意があるが、どういう条件のもとで、費用がどのくらいかかるかも不明な内容の契約であるから、明確性に欠け、賃借人に著しく不合理なもので合理性がないと言わざるを得ない。したがって、この条項は、合理的解釈のもとではじめて認められるもの、即ち、賃借人が明渡しに当たって通常求められる掃除やクリーニングをしていない場合にこれを認めるものとし、そのクリーニングの方法、箇所、その費用が相当であるかどうかを総合して決められるものと解される」べきである。（平成16年10月29日東京簡易裁判所 平成16年（少コ）第1844号 敷金返還請求事件 参照）

- ② 原告は、退去に先立ち、掃除機によるゴミや埃の除去、雑巾による拭き掃除、水回り・換気扇・レンジ周りの油汚れの除去、エアコンの清掃、トイレ・浴室の清掃、ゴミの撤去等を実施しており退去時の室内の状況は、被告が主張する、玄関、洗面所、浴室、リビング・ダイニング・台所、洋室、居室廊下のいずれにおいても、専門業者による室内クリーニングを必要とするような状況ではなかった。(甲第10号証の1ないし18、および、甲第11号証)
- ③ それにもかかわらず、被告が専門業者による室内クリーニングを実施したのは、次の入居者を確保するための化粧直しの意味合いでしかなく、この費用を原告に請求するのは認められるべきではない。

(ウ) 鍵交換費用について

被告は「契約書記載の通り、当該居室の鍵は退去後に右記金額を負担して頂きます」として、鍵交換費用1万0000円(税抜)は原告が支払うべきだと主張している。ここで被告が主張する「契約書記載の通り」とは、「重要事項説明書」(甲第1号証の3)における、「退去時に鍵交換費用として金10,000円(税別)が掛かります。」という記載だと解されるが、本特約は消費者契約法第10条により、無効であるため、原告は本特約に基づく支払いを拒否する。

- ① 鍵交換費用は、借主側に破損・紛失等の責がない限り、入居者の入れ替わりによる物件管理上の問題であり、通常は貸主が負担すべき費用であると解されるため、本特約は借主の義務を一方的に加重する条項である。
- ② ところが、本物件の宣伝チラシ(甲第9号証)には本特約に関する記述がないばかりか、下見時に同伴した被告代表者HKからも、

本特約に関する説明はなかったため、原告は契約手続きの前に本特約の存在を知ることはできなかった。

- ③ そのため、原告は、本特約のような、借主に一方的な義務を加重するような特約が存在しないことを信じて入居を申し込み、被告から入居審査に合格したとの連絡を受けた後、平成15年2月、契約手続のために被告事務所を訪問した。
- ④ このときには、原告は既に複数の仲介業者に対して「入居先が決まったので、もう物件を紹介してもらわなくなった」との連絡を入れていたため、その段階での入居先の候補は実質的には本物件のみであり、仮に本物件の契約が不調に終わった場合、著しい不都合を被る状況にあった。
- ⑤ 契約手続きは、被告従業員NKが担当したが、その際に初めて原告に提示された「重要事項説明書」には、あらかじめ本特約が記載された状態であり、かつ、約60分未満の「読み合わせ」においても、本特約が借主の義務を加重する特約であるという説明は一切なかった。
- ⑥ 通常、本件のような集合住宅の賃貸借において、入居申込者は、賃貸人のような不動産会社の作成した賃貸借契約書の契約条項の変更を求めるような交渉力は有していないから、賃貸人の提示する契約条件をすべて承諾して契約を締結するか、あるいは契約しないかのどちらかの選択しかできないと言える。(平成16年12月17日大阪高等裁判所判決が支持した下級審判決平成16年3月16日京都地方裁判所 平成15年(ワ)第162号等 敷金返還請求等を参照)
- ⑦ また、事前に本特約について貸主からの説明がなかった以上、退去時の鍵交換費用を考慮に入れて、他の物件と比較検討することは不可能であった。

- ⑧ よって、本特約は、契約締結にあたっての情報力及び交渉力に劣る賃借人の利益を一方的に害するものであり、消費者契約法第10条により無効である。

(エ) 請求金額に関する被告の姿勢について

- ① 第3回公判期日（平成17年11月11日）における被告の陳述によれば、今回の請求金額は、被告が業者に支払った費用の全額を原告に転嫁するものであり、被告は工事費用につき一切支払う姿勢を見せていない。
- ② ところが、本物件において、原告は入居から退去に至るまで、約2年1ヶ月分の賃料を支払っているため、壁クロスに関しては、その期間に支払った賃料により充当された減価償却費用を考慮に入れたうえで残存価値を算出し、被告から原告への請求は、その残存価値の範囲内にとどまるべきである。
- ③ にもかかわらず、被告は、全室の壁クロスを新品に貼り替える費用のすべてを原告に転嫁しようとしているものであり、このような、原告の費用負担により次の入居者確保のための化粧直しを行おうとする被告の姿勢は、不動産業を生業とする者として、厳しく断じられるべきだと思われる。
- ④ ちなみに、国土交通省の「賃貸住宅の原状回復をめぐるトラブル事例とガイドライン」によれば、壁クロスの残存価値については、6年経過すると残存価値が10%になるような定額法で算出されるとしている。これを本件に適用すると、退去時における壁クロスの残存価値は68.75%となる（ $100\% - 25\text{ヶ月} \div 72\text{ヶ月} \times 90\%$ ）ため、仮に被告の主張するように、原告に100%の責がある場合であったとしても、工事費用の68.75%を請求の上限とすべきところを、工事費用全額を原告に請求しているのは、被告の知識不足もしくは悪意によるものであるといつてよ

い。

- ⑤ また、最終的に全額を原告に転嫁するつもりであれば、工事費用について、少しでも安価になるように業者と交渉を行っていない可能性も否定できない。たとえば、「リビング・ダイニング・台所建物木部塗装」として、5万5000円（税抜）を原告に請求しているが、写真番号9に示されているような、わずか1箇所の補修に対する費用としては、不合理に高額だと思われる。通常であれば複数の業者間で合い見積もりをとるべきところであるが、これまでに被告から提出された書証の範囲では、その形跡は認められない。
- ⑥ また、原告は平成17年1月25日に更新料として17万5350円を支払っており、同年2月20日の契約更新から、わずか1ヶ月後に退去している。その更新料に加えて、高額な原状回復費用の全額を、さまざまな理由をつけて原告に請求しようとする被告の姿勢は、商習慣上、あるいは、一般感情とも、相容れないと言わざるをえない。

以上