

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 4

平成18年2月27日

東京簡易裁判所民事第3室3係 御中

原告 mits

1. 被告準備書面（平成18年2月10日付）に対する原告の反論

(ア) P1①「ベッドの搬出入時の可能性はある」について

- ① この可能性、および事実につき、否認する。
- ② 搬出入時とは、引越し作業時のことと解するが、平成15年2月の転入に伴う引越し作業は「アリさんマークの引越社」、また、平成17年3月の転出に伴う引越し作業は「アーク引越センター」により実施された。両社とも引越業界では大手の専門業者である。
- ③ また、引越し作業にあたっては、当該物件の真向かいに位置する被告事務所にも連絡が入っており、このような専門業者による引越し作業であることは、被告も認識していたはずである。
- ④ 引越の専門業者による搬入作業の過程で、フローリングの複数箇所に、被告が指摘するような傷を生じさせる可能性は皆無に近く、

仮にあったとしても、原告が引越業者に対して賠償を請求しているところだが、そうした事実も全くない。

- ⑤ 被告が「ベッドの搬出入時の可能性」があると主張するのであれば、具体的な証拠を示していただきたい。

(イ) P 1 ① 「かなり目立つ傷なので内見時、入居時を含め既に存在していた傷ならば気が付くはず」について

- ① 内見時においては、原告、被告代表者HK、および、仲介業者の担当者の3名が立会っていたが、もっぱら日当たりや間取りの確認を目的とし、10分程度で終了したものであり、損傷箇所の確認を目的とする明け渡し時における立会とは、趣旨を異にしていた。また、「かなり目立つ傷」と主張するが、洋室の全体写真（乙第6号証 写真番号21および22）からは判別ができない程度の傷であるため、内見時に一瞥した程度では気が付かなくても特に不思議ではない。
- ② 入居後、原告はそれらの傷の存在に気が付いたが、特に日常生活に支障を来たすものではなかったため、そのまま放置したものである。被告は、「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）において、借主が貸主に通知すべき瑕疵を「居住または使用する上で支障のある瑕疵」に限定しており、本損傷部分を報告しなかったことにつき、原告に責はない。
- ③ また、被告がこのような主張をするのであれば、退去時のみならず、入居時にも原告および被告の両者立会いのもとで、綿密な確認作業をしておくべきである。入居時にそのような確認もせず、退去時にのみ、担当者が付箋とカメラを持ち1時間もの時間をかけてチェック作業を行うのは不公平かつ不公正である旨を、平成17年3月21日の明け渡し時に、明け渡しに立ち会った被告従

業員NKに原告が伝えたところ、「そうですね」と同氏は同意ととれる返答をしていた。

(ウ) 「P 2 ② (ア) ② 退室立会い時に一原状回復工事について退室立会い時には何等異議は申し立てていない」について

- ① 被告は答弁書で同様の主張をしているが、これについては、原告準備書面1の2(ウ)、および、同(エ)で反論したとおりである。審理の短縮化のため、冗長な主張は避けていただきたい。
- ② また、原告は退室立会いに同伴した被告従業員NKに対し、本準備書面の上記「1(イ)③」の指摘をしており、明け渡し日において、原告に異議があったことは明らかである。
- ③ なお、被告代表者HKは「退室立会い」には同席していない。退室に立ち会ったのは被告従業員NKであり、原告と被告代表者HKが会話をしたのは、被告事務所内である。

(エ) P 5 ⑥ 「本契約締結までにはこのような業務は仲介業者が行なう業務である」および「仲介業者に対し主張する事が妥当であろう」について

- ① 契約内容に関する情報を、仲介業者および入居希望者に対して、事前に、かつ、積極的に開示するのは、貸主である被告の責任であるにもかかわらず、このような主張をすること自体、情報力と交渉力に劣る消費者を保護しようとする消費者契約法の立法趣旨を全く理解していないものと解される。
- ② 鍵交換費用が借主負担であることについての記載のない当該物件のチラシ(甲第9号証)は、最下段の仲介業者名の記載部分を除いては、貸主である被告が作成したものである。その一方で、一般に仲介業者は数千件から数万件の物件情報を常時扱っており、

貸主が提供するチラシの情報を一枚一枚チェックするのは現実的に不可能である。したがって、貸主がチラシ媒体を用いて積極的に契約条件を開示することが健全かつ公平な賃貸住宅市場の育成には不可欠なものであると言える。

- ③ なお、原告が退去後に、被告が次の入居者を確保するために作成した本物件のチラシには、原告が入居時には記載されていなかった、鍵交換費用について新たに記載されているが（甲第12号証）、この修正こそ、被告自らが、原告の入居時点での情報提供に不備があったことを認めるものであると言える。

(オ) P5⑥「原告の入居の希望が平成15年2月20日なのに対し、契約を締結した日時が原告が希望した平成15年2月8日であるが」～「他の物件と比較検討するのに時間的には十分余裕があり、それを行わないのは原告の怠慢といわざるを得ない」について

- ① 被告は契約締結日から入居日まで12日間あったことを理由に「時間的には十分余裕があり」と主張するが、転居にともなう借主の様々な負担をまったく理解しない、非現実的かつ身勝手な主張である。
- ② 契約を締結してから、新居への入居に至るまでは、現入居先の解約手続き、複数の引越し業者への見積り依頼および手配、家財の整理・梱包、粗大ゴミの処分、光熱水道電話等の契約に関わる各種手続き、など、多くの準備が必要であるのに加えて、原告は、被告の言うところの「上場企業の管理職であり、社会的に責任ある立場」であるため、引越しに伴い休暇を取得するためには、前もって業務の整理や、様々な会議や面談の調整等が必要であることは、被告にとって容易に想像できるのにもかかわらず、わずかに12日間をもって「十分余裕があり」と主張するのは、まったくもって理解に苦しむ。

(カ) 「P 6 (エ) ②減価償却費用を考慮に入れた残存価値。→結露により著しく劣化し、使用に耐えないので算出不可能」について

本件については、原告の主張の内容を正確に理解したうえで、反論していただきたい。

2. 乙第8号証について

(ア) 壁クロス工事費用以外の被告の主張について

- ① 被告は、平成18年2月10日の公判時に、被告が工業者に支払った工事費用の請求書の提出を命じられ、平成18年2月20日までに提出することを承諾したにもかかわらず、期限までに提出された乙第8号証は、被告が原告が支払うべきだと主張する金額の一部である壁クロス関連の工事費用について説明しようとするものに過ぎない。
- ② 法人である被告が、実際に工業者に工事費用を支払っているのであれば、商法上もしくは税法上の義務に照らし、わずか10ヶ月前の支払いの事実を証明する証憑書類は当然保存してあるはずである。
- ③ それにもかかわらず、提出しないということは、壁クロス関連工事費用以外の下記請求項目については、実際に工事を行い、かつ、被告が工業者に対して工事費用を支払ったことについての証明を放棄したものと考えられる。
 1. 床フローリング工事費用
 2. 木部塗装・補修工事
 3. 鍵交換費用
 4. 室内クリーニング

- ④ 仮に今後関連書面が提出されたとしても、時機に遅れた攻撃防御方法の提出にあたるものとして、却下の申立を行う予定である。

(イ) 見積書が提出されたことについて

- ① 被告は、原告に対して請求している金額は実際に業者に対して支払った金額であると公判時に主張したが、乙第8号証は単なる見積書に過ぎず、本見積書受領後、実際に工事を発注し、当該費用を支払ったことを証明するものではない。
- ② 工事実施の事実、および、工事費用支払いの事実を証明するのであれば、請求書を提出すべきである。

(ウ) 作成主体について

- ① 乙第8号証は、株式会社K住販により作成されているが、本見積書に記載された同法人の住所は被告の現住所と同一であり、被告が業務上使用している封筒には、被告と株式会社K住販の法人名が並んで印刷されている（甲第5号証の5）。また、株式会社K住販の法人名に、被告代表者の苗字と同じ「K」が冠されていることも併せて考えると、被告と株式会社K住販は、実質的には同一の法人である可能性が高い。
- ② ところが、被告は平成18年2月10日の公判時の当事者尋問において、裁判長の質問に対し、自分の会社で原状回復工事を行ったのではないという趣旨の証言を行っているが、株式会社K住販と被告が実質的に同一の法人であるとすれば、これは事実を反する不可解な証言であり、偽証の疑いもあると言わざるを得ない。
- ③ また、原状回復工事の実施にあたって、被告は複数の工事業者からの合い見積もりを取得し、条件を比較検討するなどして、工事費用の低減を図るべきところを、実際には、被告と密接に関連す

と思われる1社からの見積もりを取得しただけであり、しかも、具体的な工事内容と工事費用については、事前に原告に対して相談や報告をまったく行っていなかったことも考えると、事実上「お手盛り」と言うべき請求の実態は明らかであると言える。

(エ) 見積項目について

- ① 被告は被告準備書面（平成18年1月9日付）において、洗面所壁クロス16平米の貼り替え費用、ハガシ及び下地補修、残材処理、および、諸経費として、合計1万7957円を原告に請求しているが、洗面所壁クロス部分の工事については、見積書の内容に含まれていない。
- ② 見積書の中では、「壁天井クロス張替」の細目として対象箇所を10箇所に分解し、それぞれの平米数を算出しているが、うち、洗面壁（16平米）・トイレ天井（6.5平米）・トイレ壁（10平米）の3箇所の平米数記載部分には「×」印が付されており、該当部分の合計32.5平米、掛けることの、貼り替え単価900円およびハガシおよび下地補修単価150円の合計である、3万4125円は、見積書の合計金額から差し引かれている。
- ③ つまり、被告は、実際に補修工事の対象とならない当該部分の費用についても、原告に不当に請求しようとしたものである。

(オ) クロス面積について

- ① 本見積書に記載された各補修箇所の平米数につき、居室採寸図（平成18年1月9日付被告準備書面の添付書類）に基づいて、下記2箇所について原告が計算してみたところ、原告の計算により得られた面積と、見積書記載の面積に大きな開きがあった。これはもはや誤差の範囲を超え、悪質な過大見積もりと言うべきである。

1. 「玄関ホール壁」につき11平米として見積もりされているが、実際は7平米である。(甲第13号証)
 2. 「クローゼット内部」につき23平米として見積もりされているが、実際は11.5平米である。(甲第14号証)
- ② なお、原告の本主張は、上記2箇所の請求につき認容するものではないことを、念のため申し添える。
- ③ 被告が、本見積書の内容につき第三者の立場でもって確認していれば、もしくは、本見積書を原告に送付し内容の確認を求めていれば、見積もり内容が不当であることを容易に発見できていたところ、実際には発見できなかったのは、前述のように、被告と株式会社K住販が実質的には同一の法人であり、両社が一体となって「お手盛り」の見積書を作成し、事情のわからない原告に工事費用の全額を転嫁しようとしていたからであると解釈した方が、筋が通ると言えるものである。

以上