

甲第4号証の1

From: mits

To: HK

Sent: Thursday, May 12, 2005 8:38 PM

Subject:

M ホーム K 様

お世話になっております。

〇〇〇〇に住んでおりました mits です。

敷金の返還および日割家賃の精算については、

現在どのような状況でしょうか？

退去後1ヶ月以上経過していますので、

ご確認いただければと思います。

よろしくお願い致します。

mits

甲第4号証の2

From: HK

Date: 2005年5月13日 10:12:44:JST

To: mits

Subject: Re:

精算が遅くなり失礼致しました。

居室の湿気を除去するなど通常より原状回復に手間が掛かっておりますので精算が遅れています。

昨日室内クリーニングが終わりましたので作業が全て終わりました。数日中に請求書があがると思うのでその時点で精算いたします。時間が掛かり申し訳ありませんが今しばらくお待ちください。近日中に清算書を送付させていただきます。

(有) Mホーム K

甲第4号証の3

From: mits

Date: 2005年5月13日 20:00:20:JST

To: HK

Subject: Re:

K様

ご連絡ありがとうございます。

「居室の湿気」を除去するのに、そんなに時間がかかるとは理解に苦しみますが（退去後もう1ヶ月半です）、いずれにせよ、近日中のご連絡をお待ちしております。

なお、退去時に申し上げたかと思いますが、精算案の作成に際しては、国土交通省のガイドラインにしたがった内容であることを期待しております。

例示すると、たとえ原状回復費用の一部が借主負担であると判断される場合であっても、2年1ヶ月分の賃料による減価償却分を考慮した内容にするなど、基本的な部分での誤認がないようお願いいたします。私も何度も転居をしていますが、なぜか最初からこれを考慮した精算書をいただいたことがありません。ただ、この部分で最終的に納得いただけなかった経験はありませんので、問題はないとは思いますが。。。

専門業者によるハウスクリーニングについても同様です。

できれば、少額訴訟などの手段には訴えたくはありませんので、行き違いのないように、念のため、あらかじめ申し添えておきます。

よろしくお願ひ致します。

mits

甲第4号証の4

From:HK

Date: 2005年5月14日 11:23:54:JST

To: mits

Subject: Re:

原状回復について誤解が無い様にお伝えいたしますが、国交省ガイドラインについては私共もよく理解しておりガイドライン発行以後の契約についてはガイドラインに沿った内容のものを使用いたしております。それ以前の契約についても借主負担の範囲などについて要注意部分の色分けなどの工夫など（mitsさんの契約時はまだ国交省ガイドライン作成前だったと思います。）をする、又、恐らく他の不動産業者がする重要事項、契約の読み合わせより充分時間をかけて説明させて頂いて（mitsさんのときもそうだったと思いますが平均して約90分前後掛けております。）ご理解・ご了承いただいたうえで署名捺印（実印）を頂いてます。

今回の原状回復については通常より費用はかかると思いますが（まだ正式に請求があがってないのではっきりはわかりませんが）。室内のカビについても躯体が悪いのか居住者の使用法の問題かとの事で調査をしましたが躯体が悪いのであれば必ず下地のボードから腐ってくるのでクロスをはがし確認したところ下地はなんともありませんでした。これは既に先日報告させて頂いてると思います。mitsさんも居住中換気を殆どされてないとおっしゃってましたが住まいという物は除湿機をいくら使用しても自然換気に勝るものはありません。これは契約時添付した「入居のしおり」と言う説明書にもあるように『喚気を怠るとかびや結露の原因になりますから特にご注意ください』という旨の文言がありこれについても口頭で説明しているはずですが。又、床、フローリングについても通常の生活でつくようなもの以外の傷、例えば重さのある家具を移動する為に（もしかしたら引越し時に付いた可能性も否定できません）引っ張ってついたような傷（通常気を付けて持ち上げて移動すれば付かないようなもの）がかなり多かった事、バルコニー側サッシ周りの木製枠も雨天時に窓を開けっ放しの状態だった為雨がかりして塗装がはがれたと思われる状態でありこれらは居住中の不注意にあたります。これらはmitsさんの言われる減価償却にはあたり

ません。契約書中に善管注意義務と言う項目がありますが退室立会い時に申し上げた通り居住中の不注意により原状回復することになった部分です。(クロスについては大部分について貼り替えをしました。床のフローリングについては出来る限り補修で対応しました。)

専門業者によるクリーニングについても契約書添付の退室時の貸主、借主の負担割合に関する別紙説明書においてご理解・ご了承頂いた上で(この部分もよく説明させて頂きました。)署名捺印(実印)頂いております。(この点において伺いたいのですが、mitsさんは以前どこの誰か判らない、全くの赤の他人が使用した後の部屋に、人が掃除しただけの部屋に住みますか?同じお風呂に入り同じ便器に座り生活しますか?又、そのような部屋かもしれないから入居前に自分で徹底的にクリーニングしますか?極端ですが自分の大便の始末を他人にしてもらいますか?お尻を他人に拭いて貰いますか?自分が住んだ後を自分できれいにすることは間違っている事でしょうか。教えてください。)

以上に基づいて精算書は作成いたします。ご不明の点はお問い合わせください。退室後の状況、補修予定箇所などについては写真をとり保存しておりますので専門家などを交え話し合いすることも可能です。

尚、少額訴訟云々との事ですがご理解頂けない場合、当社としては契約書中にあるように少額訴訟ではなく本訴として管轄地方裁判所において判断を仰ぎ対応致します。

*これまで mitsさんはあまり良い不動産業者とめぐり合っていなかつたのでしょうか。当社は通常例えばクロスの貼り替えなどについて居住者が善管注意義務に基づいている場合当然耐用年数を考慮して貸主、借主の負担割合を算出しております。今回東京ルールが出来た事により算出の参考例を契約書に記載するように致しました。なるべく借主の方にも気持ちよく退去していただき、トラブルが無いように考えている為です。mitsさんにご理解頂けないのであれば仕方ありませんが借主としての権利(少額訴訟等)を主張する前に借主としての義務(善管注意義務等)も御考慮頂ければと思います。

(有) Mホーム K

甲第4号証の5

From: mits

Date: 2005年5月14日 20:49:11:JST

To: HK

Subject: Re:

K様

返信ありがとうございます。

詳細につきましては、精算案をいただいてから、検討させていただきたいと思いますが、一部だけ、先に返答させていただきます。

【引用開始→】（この点において伺いたいのですが、mitsさんは以前どこの誰か判らない、全くの赤の他人が使用した後の部屋に、素人が掃除しただけの部屋に住みますか？同じお風呂に入り同じ便器に座り生活しますか？又、そのような部屋かもしれないから入居前に自分で徹底的にクリーニングしますか？極端ですが自分の大便の始末を他人にしてもらいますか？お尻を他人に拭いて貰いますか？自分が住んだ後を自分できれいにすることは間違っている事でしょうか。教えてください。）【←引用終了】

もちろん、借主としては、そんな部屋には住みたくありません。

ここで論点となるべきは、次の借主を確保する為に必要なハウスクリーニングのコストを、貸主が負担すべきか、前の借主が負担すべきか、という問題であって、ハウスクリーニングをすべきかどうか、という問題ではありませんので、誤解のないように、お願い申し上げます。

また、以下の部分ですが、

【引用開始→】 囲などについて要注意部分の色分けなどの工夫など（mitsさんの契約時はまだ国交省ガイドライン作成前だったと思います。）をする、又、

恐らく他の不動産業者がする【←引用終了】

ガイドラインについては、平成10年3月に公表されています。
当時は「建設省」でしたが、趣旨は同じものです。

【引用開始→】尚、少額訴訟云々の事ですがご理解頂けない場合、当社としては契約書中にあるように少額訴訟ではなく本訴として管轄地方裁判所において判断を仰ぎ対応致します。【←引用終了】

第19条のことをおっしゃっているのかとは思いますが、
借主が敷金返還訴訟を起こす場合、簡易裁判所への少額訴訟を妨げるような契約文面にはなっておりませんので、この点は、ご理解ください。

以上、よろしく申し上げます。

mits

甲第4号証の6

From: HK

Date: 2005年5月16日 12:53:04:JST

To: mits

Subject: Re:

お返事の中でいささか趣旨の取違があるようです。

クリーニングについて質問させて頂いたのは自分でつけたものを自分できれいにするか否かということです。当社としてはつぎの借り手を捜しやすくするというより自分で使用した部屋を自分できれいにして退出するという事は日本の伝統的美徳に基づく慣習的な事と捉えております。ハウスクリーニングをするか否かではなくコストについては物件を探している時にきれいにクリーニングされている事を内見時に確認して退去時に借主がハウスクリーニングの費用を負担する旨が明言されているの契約書（正確には別紙添付書類にハウスクリーニングに関する文言がありますが。）に同意頂いて入居して頂いてますからコストの負担に問題があるとは思えません。

少額訴訟を mits さんが切り出した事についてどのような意味があるか理解に苦しむところもありますが（契約書の内容に沿ってお話をしているつもりです。御納得頂いた上の署名捺印、しかも御実印を印鑑証明添付しての契約です。）何らかの行き違いで少額訴訟の提訴をすると言う事であれば、当社としては誠意を持って契約に基づいて賃貸借の作業を行ってきているつもりですし後ろめたい事は何もありませんので受けて立つ用意はあるのですがただ、少額訴訟の欠点として結審を急ぐあまり契約の内容他、十分な審理がなされないで判決が出る事が多くあるように思いますので裁判所に十分な審理をしてもらい双方が納得できるよう少額訴訟を本訴に切り替えてもらい対応するつもりです。

（この場合少額訴訟での審理は中断し本訴での審理となります。）時間と費用は掛かりますがこちらの方がより公正な判断を仰げると思います。

何も少額訴訟を妨げる訳ではなく仮に mits 様が少額訴訟に踏み切るのであれば当社としては扱いを簡易裁判所から管轄地方裁判所へ本訴として切り替えてもらうように提訴すると言う事だけですのでご理解ください。

甲第4号証の7

From: mits

To: HK

Sent: Monday, May 16, 2005 1:53 PM

Subject: Re:

K様

私としては、精算書が提示されない限り、判断のしようがありませんので、精算書の送付と、敷金返還手続を早急に進めてくださいますよう、重ねてお願い申し上げます。明渡後50日以上経過しているのにもかかわらず、敷金が未だ返還されていないこと自体が、異常な状況だと感じております。

よろしくお願い申し上げます。

mits

甲第4号証の8

From: HK

Date: 2005年5月16日 15:03:14:JST

To: mits

Subject: Re:

敷金については精算遅れてまして申し訳ありません。先日報告しましたようにクリーニングの請求があがり次第直ちに行いますので今しばらくお待ちいただきたいと思います。ただ、湿気の除去にそんなに時間が掛かるのかとのことでしたが一度居室内に溜まったあれだけの湿気（玄関扉廻りから水滴が滴り落ちてくるような）を除去する作業はそう簡単な事ではありません。その辺はご理解頂ければと思います。