

間違っている部分

敷金の返還とあるが、当社から出している貸室退去時に関する請求書に基づいての支払いが平成17年9月14日現在ないので、契約書に基づき、敷金は担保として預かっている状態です。原告本人と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で、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。又、証拠として提出されている契約時の書類に不備があるので雛形を参考として添付いたします。

私の言い分

7.以降について、当方が悪意をもって故意に敷金を返還していないような記述であるが、原告立ち会いの上、貸室明渡し時に室内が結露により著しく湿っており、それが原因とみられるクロスのカビ、剥離、木製建具枠の塗装の劣化等が多数見られました。原告より四六時中結露しないときがなかったとその時初めて報告を受け、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と言っていました。（開閉式換気孔も殆ど開けたことがないとの事です。）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いるのではないかと指摘があったので、一級建築士立ち会いの元、調査をしましたが、躯体からの結露ではない事が判明しました（別添調査報告書参照）。原告との話し合いの中で躯体原因の結露ではない場合は、前述の理由によりクロスの貼り替費用等他室内クリーニング費用も併せて請求する旨口頭で話し、はっきりと了承を得ております。又、床（フローリング）の傷についても、原告の故意、又は過失にあたると思われる深い傷でありますので、請求しています。

これらの事は、明らかに原告の貸室の用法に故意又は過失があるように思えます。原告との契約に際しても重要事項の説明を含め、約90分間契約書の読み合わせをし、退去時の室内のクリーニング、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もかかわらず、室内をそのような状態で使用を続けるという事は善管注意義務を怠っている事は明白であり、そのような状態で室内を放っておくとどうなるか一般常識的に考え正常な成年であればわかると思います。貸主・管理業者に連絡がとれない、又はとりにくい場合は別として当該物件の目の前に貸主・管理業者が存するのにその報告を怠るということ自

体、善管注意義務に著しく反し、室内の劣化が予防出来た筈なのに原告の怠惰により予防出来なかったということは貸主にとって著しい損害となっています。

この事について貸主は損害賠償の請求を検討しています。又、原告代理人〇〇弁護士により東京都都市整備局不動産課に行政指導要望書が提出されていますが、今回の件を詳しく調査もせず、又、敷金については当社から請求している貸室退去精算書に基づく支払いが平成17年9月14日現在ない状態で原告と一度も正式に支払いについて相談もないので担保としていまだ預かっている状態にあるにもかかわらず、一方的な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。