

## 被告準備書面

平成18年2月10日

P1

①ベッドの真下の部分の損傷ではあるが、ベッドの搬出入時の可能性はある。又、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であれば気が付くはずである。又、当社としても数回、他の内見をしているので補修しているはずである。

P2

② (ア) ②「安易に紛れ込ませるような形で主張のない部分の貼り替え費用も併せて原告に請求している。」旨の主張に対して。

退室立会い時に原告の貸室使用状況から判断して通常善管注意義務に基づいて貸室を使用した場合には、到底有り得ない貸室内の状態（結露が原因と考えられるクロスの接着剤が劣化してジョイント部等で剥離しかけている又は、それ以外の部分での浮き等）が確認出来たので全面的に張替えになる旨を口答で伝えた所、「結露については躯体の外部から雨水等が浸入する等問題があるのでは」という質問があったので「調査して結露の原因が躯体でない場合は、全額費用の負担をお願いします。」旨伝えた所、ルームクリーニングについての問い掛け（「何故、不動産会社はいつも借主にクリーニング費用を請求するのか」というような旨）以外は床の補修（単板自体の張替えでなく補修程度で済むという旨は口答で伝えてあります。）を含め、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。異議があればその時点である程度その部分の責任を明確にし、写真撮影等の対処をしています。又、原告が上場企業の管理職（当時）であり、社会的に責任ある立場であったので、このようなトラブルになる事は全く考えていなかった為、写真撮影して記録に残してあるのは特に損傷の目立つ部分のみでした。（細かい部分、特に剥離しかけや浮き・一部の汚れ・カビ等については写真撮影しても判明が困難な為、通常は現地では指摘して写真の記録には残しません。

P3

(イ) (ウ)

原告は居室について賃貸借契約を締結する事が今回が初めてではなく、本契約締結以前も数回に渡り経験している為、クリーニング費用・鍵の交換費用の負担について容易にその内容については想像出来るはずである。又、本契約以前に他の不動産業者等と退室精算の交渉の際、クリーニングについて自ら費用負担を拒否する旨の交渉を行っている事（過去に二度程費用負担を拒否した話しをしていました。その時「何故いつも不動産業者はクリーニングの費用負担を求めるのか疑問に思う。」旨の発言をしていました。

殊、一般消費者の中でも建設省（契約当時）のガイドライン等、居室の賃貸借契約についてのトラブルに関し特に精通した経験や知識を有している原告が契約締結に至るまで特に疑問や異議を申し立てず、しかも自ら署名し、印鑑証明を添付し実印を押印するという形式の契約書の調印に応じているが、上場会社管理職（部長職）という立場にある、社会通念上見識を持ち、契約書に署名（自署）押印し意思表示する事の社会的責任がどんなものか、十二分に知っていたであろうと思われる人間が本契約の内容を理解せず、納得せず易々と応じるものであろうか。

又、社会通念上常識的に考慮して強迫や詐欺は別として、実印・印鑑証明を用いて意思表示を原告のような社会的立場と知識を有する人間が明確にした契約を否定するのであれば現代の契約社会というものを否定するものではないかと思われます。契約当事者として、いったい何を信じればよいのでしょうか。

#### P5⑥

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。従って本契約締結以前の業務については仲介業者の責任であり、当社の責ではない。又、前述のように原告は以前の賃貸借契約から契約書の内容については容易に想像でき、又、本契約退室立会い時の言動より疑問があれば仲介業者を通じて契約書・重要事項説明書等を事前に入手・検討が可能であったにもかかわらずその請求さえしておらず、又ここで言っているような切羽詰った状況で二者択一の選択の余地がないのではなく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、この様な主張をするのであれば何も契約を急がず契約関係書類を検討し、又、不満や疑問があれば問い合わせをし、納得がいかなければ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、それを行なわないのは原告の怠慢といわざるを得ないと思われる。又、あくまでこの旨を主張するのであれば仲介業者に対し主張する事が妥当であろう。通常、仲介業者の紹介がある場合、貸主として契約締結以前には入居希望者と直接接点を持たないからである。それでも不満があれば仲介業者に仲介手数料の返還請求をすれば良いのではないか。

#### P6（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。