

訴 状 (少額訴訟)

事件名 敷金返還請求事件

本年、この裁判所において少額訴訟による審理及び裁判を求めるのは、1回目です。

東京簡易裁判所 御中

平成23年1月24日

原告

住 所 〒151-0063 東京都渋谷区富ヶ谷■■■■■-■■■

■■■■■(送達場所)

氏 名 ■■■■

TEL 03-5454-0000

FAX 03-5454-0000

被告

住 所 〒163-0405 東京都新宿区西新宿二丁目1-1 新宿三井ビル

氏 名 三井不動産住宅リース株式会社

代表者 代表取締役社長 角 田 義 仁

TEL 03-5381-1031

FAX 03-5381-1036

訴訟の金額 金56,899円

貼用印紙額 金1,000円

第一 請求の趣旨

1. 被告は、原告に対し、次の金員を支払え。

① 金56,899円

2. 訴訟費用は被告の負担とする

との判決並びに仮執行の宣言を求める。

1. 従前の経緯

(7)平成23年1月14日付の返金案内(甲第6号証)で金56,899円

は原告に返還する意思が無いことが示されました。

2. 特約の無効性

- (1) 契約書に付随する“原状回復等要領”(甲第2号証)および“賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書”(甲第4号証)には、上記のように「**通常清掃費用**」とのみ記されており、他の用語は使用されていません。後日提出された原状回復工事に関する御見積書(甲第5号証)では“ハウスクリーニング”と書き換え、返金案内(甲第6号証)では“専有部原状回復工事一式”と書き換えています。契約上はあくまでも「**通常清掃費用**」のはずです。被告は途中から用語を勝手に変えており、信義上問題があるように思います。
- (2) 国土交通省が作成した『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(改訂版)』(甲第7号証)などによれば、「**通常の清掃**」とはゴミの撤去、掃き掃除、拭き掃除、水回り清掃、換気扇やレンジ回りの油污れの除去、と記されています。借主負担となるのは、**通常の清掃**を実施していない場合であるとも記されています。
- (3) 以上から常識的には、「**通常の清掃**」とは、高度な技術を必要とするために専門業者に依頼して行うような作業は含まないはずです。
- (4) 常識的な人であれば、居住していた住居を退去する際に**通常清掃**は実施しますし、原告らも各種の薬剤を持ちこみ、清掃業者が実施した状態に近い程度にまで清掃しました。
- (5) **通常の清掃**であれば、万一退去の際に実施されていなければ、敢えて特約にしなくても退去者に費用を請求できることが国土交通省が作成したガイドラインなどによって周知されています。
- (6) 一般的には**通常の清掃**は退去した際には実施・完了しているのであって、不要なはずの**通常の清掃**のためにという名目で金員を支払わせる特

約は、必要性のない名目による金員の要求であって、無効と見做されるべきだと思います。

(7)『東京ルールの概要と解説』などによれば、特約が有効になるための要件として、「特約の必要性があり、かつ、暴利でないなどの客観的、合理的理由が存在すること」があげられています。原告が要求されている特約は必要性の面から明らかに要件に合致しないはずです。**通常清掃**であったとしたら＜費用＞金56,899円は暴利でもあります。

(8) 最大限に譲歩したうえでも、上記の1.(6)にも記しました“原状回復等要領”(甲第2号証)の第1項の記載内容は「**通常清掃**にも個人差があるので、貸室退出後弊社において**通常清掃**をおこなうこともあります。が、費用がかかった場合にはその費用はお客様にご負担頂きます。」という解釈を超えるものではありません。

3. 訴訟の提起

(1) 契約書に付属する“原状回復等要領”(甲第2号証)の第1項には金額を記載するのに適した場所があるのだから、今回のような日蔭ではなく目立ちやすいその場所に記して、なぜ特約が必要なのか、費用が適当なのか、明快に説明していただく必要がありました。甲第1号証～甲第4号証までの書面の文字数の多さから、うんざりして大半を飛ばしてしまいました。特約のような重要なものが潜んでいるかもしれないとの予備知識があれば、事前に議論ができたかもしれませんが。

(2) 少額だと訴訟をしてまで取り返そうとする人は少ないと考えて、常識的または良識的とは思えない特約を目立たないように加えることで収入を増やそうとする賃貸業者が少なくないと言われています。このことから、返還請求額は少額ですが敢えて訴訟に踏み切ることになりました。

4. 参考情報

- (1) 一般的には、**通常清掃**をして退去した後に、新規入居希望者の心証をよくするため等の目的で、貸主が専門業者を使って行う美化行為をハウスクリーニングとっているようです。ハウスクリーニング料金の相場は、「1 m²＝約 1,000 円」程度ですので、上記の 56,899 円はハウスクリーニング料に相当し、**通常清掃費用**とは到底考えられません。
- (2) 通常使用による損耗汚染を原状回復する費用を賃借人が負担する特約は認められないとする判例も多くみられます。(大阪高裁判例 平成 12 年 8 月 22 日ほか)

5. 結論

特約は無効であるから、金 56,899 円を原告に返還すべきです。

証拠方法

1. 書証

甲第 1 号証	建物賃貸借契約書
甲第 2 号証	原状回復要領(建物賃貸借契約書に綴じ合せ)
甲第 3 号証	重要事項説明書
甲第 4 号証	賃貸住宅紛争防止条例に基づく説明書
甲第 5 号証	原状回復工事に関する御見積書
甲第 6 号証	返金案内
甲第 7 号証	『原状回復をめぐるトラブルとガイドライン(改訂版)』

付属書類

訴状副本	1 通
甲号証写し	各 1 通
商業登記簿謄本	1 通