

平成 23 年（少コ）第 151 号 敷金返還請求事件

原告 ■■■■

被告 三井不動産住宅リース株式会社

準 備 書 面

平成 23 年 2 月 2 日

東京簡易裁判所 御中

原告 ■■■■

平成 23 年 1 月 24 日付で提出いたしました訴状の内容に誤解が生じないように、下記の説明を追加させていただきます。

被告からは甲第 6 号証に記載されている通り 56,899 円を天引きして原告に返金されましたが、被告には天引きをする権利はないはずです。

甲第 6 号証では 56,899 円を専有部原状回復工事一式の費用としていますが、原告と被告との間の建物賃貸借契約書には「専有部原状回復工事一式」に関する特約はありません。甲第 5 号証に記載されている「ハウスクリーニング」に関しても、甲第 8 号証に記載されている「クリーニング」に関しても特約はありません。なお住宅賃貸借関連用語としては、「クリーニング」は「通常清掃」よりも広い概念の用語のはずです。

さらに、特約とは無関係に、原告側の不注意等で毀損した部分を原状回復する費用である、との主張もできないはずです。被告は甲第 5 号証の金額の算出根拠を特約に基づくものだと甲第 8 号証で明言しているからです。

以上

平成23年（少コ）第151号 敷金返還請求事件

原告 ■■■■

被告 三井不動産住宅リース株式会社

準 備 書 面

平成23年2月4日

東京簡易裁判所 御中

原告 ■■■■

平成23年1月24日付で提出いたしました訴状の主張を補強するために、下記の説明を追加させていただきます。

原告は、被告との間に定められている特約は論理的にも無理がある、と主張していますが、万一、当該特約事項が有効であると判断された場合には、以下のように主張します。

特約を定めた条文は、概略「被告が(貸室内の通常清掃)をおこない、その費用を原告が負担する」となっています。このように、「おこなう」ことが前提になっており、「その費用」は通常清掃を「おこなった」ことに対する対価であることは間違いありません。よって、被告が通常清掃をおこなわなかった場合は、原告に「その費用」の負担義務は生じないはずです。

通常清掃を、おこなったか、行わなかったか、ということは被告しか知り得ないので、被告が原告に「その費用」の負担を求める際には、通常清掃を「おこなった」ことを明示する義務があるはずです。しかし、通常清掃を実施したことを示す情報を原告は一切受取っておらず、原告には「その費用」の負担義務は生じていないはずだと考えています。

以上