

平成 20 年 10 月 28 日

協会の名称を差出人覧や文中に入れることにより信頼性と交渉力が増します。

有限会社 御中

NPO 法人全国賃貸住宅入退去者支援協会会員

千葉県 市 1-2-3

101 号室

以下個人情報削除

電話 12-3456-7890

拝啓 貴社益々ご盛栄のこととお慶び申し上げます。

通知人 (以下、通知人という。) は、貴社に対し、下記の通り、ご通知申し上げます。

通知人は、賃貸物件名「 1 階 101 号室」を賃借していましたが、退去の立合を完了し、賃貸人に対して、原状に復して本物件を明け渡しております。

その後、平成 20 年 10 月 20 日付の室内復旧工事の見積書が届きましたが、修繕費用等を疑問に思いまして NPO 法人全国賃貸住宅入退去者支援協会に相談を致しました。

相談の結果 (別紙) をふまえて、内装工事については、玄関ホールのクロスは一部にカビ跡がある程度であることをはじめ、その他の部分においても同様に過失はあるが全面的に通知人の負担としているのは不当であることを主張します。

経年損耗の汚れもかなりの部分を占めており、過去の判例でも、賃借人は過失部分 (㎡・枚) の張替費用の負担でよく、貼り替えない場所と色や柄が変わるからという理由などで賃借人の全面負担とすることはできないとされている。

依って、クロス・クッションフロアー・ソフト巾木は賃貸人の全面過失ではなく経年損耗も有ること、クロス・クッションフロアー・ソフト巾木は 6 年償却でありそれらの残存価値は 55% であること、これらのことからして、通知人は残存価値分の内 40% の金 74,832 円を負担すれば十分であることを主張します。

ハウスクリーニングについて、賃貸人は特約で通知人の負担としているが、国交省のガイドラインでは自然損耗・経年変化などは、賃貸人が賃料で修繕することが明文化されており、それから考えるにハウスクリーニングも結局の所それらの修繕を目的に行われている以上、ガイドラインに従い賃貸人負担が原則です。

尚、平成 13 年 4 月 1 日以降の契約は、消費者契約法第 10 条の「消費者の利益を一方的に害する条項は無効である」という考え方によって、ルームクリーニング特約が認められる可能性がなくなりましたことを付記いたします。

通知人が本件特約の末梢を交渉する余地はあっても、賃貸事業者 (又はその仲介業者) と消

費者である通知人の交渉力の差からすれば、特約を排除させることは困難であり、賃貸事業者が消費者である通知人に特約を一方的に押しつけている状況にあるといっても過言ではなく消費者契約法第 10 条により本件特約は無効であることを主張します。

クロスやクッションフロアの全面張替をしているにもかかわらず総額 75,000 円のハウスクリーニング費は高額すぎるし、水まわり・キッチン・床ワックスかけの分として総額の 50%を通知人に請求しているが不当な請求であることを主張します。

賃貸人が請求しているハウスクリーニング（水まわり・キッチン・床ワックスかけ）のうち、通知人は、水まわり及びキッチンの大掃除をして退去しており、通知人が掃除を忘れた換気扇の清掃費のみ負担すれば良く、金 10,000 円も負担すれば十分であると主張します。さらに、床ワックスかけについては次の入居者のためのグレードアップであり、通知人は補修費のみ負担すればよいことを主張します。

又、現場管理費と一般管理費金 35,000 円についても不当な請求であり、このような賃借人に負担させる根拠のない費用は認められないというのが過去の判例であり、通知人は汚損部分に掛かる修繕費用のみ負担すればよいことを主張します。

その他の費用については通知人の過失を認め、賃貸人の請求通りにお支払いいたしますので、通知人負担分合計費用金 207,222 円から預入敷金金 180,000 円を差し引いた、金 27,222 円をお支払いすれば良いことを主張します。

尚、通知人の主張は、国土交通省のガイドライン及び消費者契約法に添った主張であること、又、過去の同種の裁判例にも忠実に添った主張であることを申し添えます。

速やかに賃貸人様とご検討を頂きまして、誠意ある回答をお待ちいたします。

ご多忙とは存じ上げますが、何卒よろしくお願い申し上げます。

敬具

別紙

様

物件名「 1階 101号室」の見積書について

当協会は、物件名「 1階 101号室」の修繕費等の見積書についてについて、マンション賃貸借契約書・見積書・現状写真・賃借人主張を判例や国土交通省ガイドライン及び消費者契約法に沿って以下の判断を致します。

1. 賃貸借契約書の特約事項について

破損箇所の修理賃、ルームクリーニング費用を賃借人の負担とする特約がある。

2. 見積書に対する賃借人 (以下、賃借人という。)の主張など。

キッチン棚下灯について

入居して一週間ほどで配線コードが太くビスが外れたので大家さんに電話をしたが不在で、その後出産などもありそのままになり連絡をしそびれた。

外れた機器は新品にする必要はなく、取り付け工事をすれば良いと考える。

立合で、大家さんに「ビスが外れるはずがない」と“嘘つき”呼ばわりをされた。

キッチン蹴込部塗装について

過失を認める。

壁クロス・床クッションフロアー・ソフト巾木について

壁や床に汚損が有ることは認める。

但し、クロスやクッションフロアーについても過失は多いが経年損耗もあり全て負担としているのはおかしい。

洋室壁 GL 補修・カーテンレール脱着・窓枠穴クレヨンパテ補修・玄関クローゼット内タオル掛け撤去・棚板木目テープ張替について

過失を認め応分の負担をさせていただくつもりである。

棚下灯取付・網戸張替・網戸ツメ留め取付について

棚下灯は前記通りである。

網戸は入居時に新品ではなく、仲介業者も内覧の時に「網戸だけ古いですね」と認めていた。

開閉がしづらく外したままで使用していたが、子供が網を押して外してしまった。網戸が古かったことは大家さんと認識が食い、「嘘つき」扱いをされた。

フローリング補修について

物を落とした凹みや焦げ跡、テーブルの移動などによるキズは認める。

ハウスクリーニング（水回り・キッチン・床ワックス）について

退去時は風呂・水回りなどの大掃除をしたが換気扇の掃除をするのを忘れた。

クロスやクッションフロアーの全面張替をしているのに総額 75,000 円は高すぎるので請求されている金額は疑問である。

現場管理費・一般管理費について

疑問に思って大家さんに問いあわせたが、私ども汚損修復のために工事をするのだから当然といわれました。

3. 賃借人の主張等を参考にした当協会の見解

キッチン棚下灯について

故意でなくても機器が取れてしまったことには変わりがなく、賃貸人への通知も諸事情があったとしても連絡を取り、原因を確認しておくべきであった。

請求金額：2,390 円 賃借人負担：2,390 円

キッチン蹴込部塗装について

過失を認めている。

請求金額：18,000 円 賃借人負担：18,000 円

壁クロス・床クッションフロアー・ソフト巾木について

玄関ホールのクロスは一部にカビ跡がある程度であることをはじめ、その他の部分においても同様で過失はあるが全面的に通知人の負担としているのは不当である。

経年損耗の汚れもかなりの部分を占めており、過去の判例でも、賃借人は過失部分（㎡・枚）の張替費用の負担でよく、貼り替えない場所と色や柄が変わるからという理由などで賃借人の全面負担にすることはできない。

依って、クロス・クッションフロアー、ソフト巾木は賃貸人の全面過失ではなく経年損耗も有ること、クロス・クッションフロアー、ソフト巾木は6年償却でありそれら

の残存価値は 55% であること、これらのことからして、賃貸人は残存価値分の内 40% 金 74,832 円を負担すれば十分である。

この負担割合は、賃借人がクロス・クッションフロアー、ソフト巾木の張替工事の 70% の部分を負担し、その残存価値の 55% に相当する金額で負担割合としては十分すぎる金額と考える。

請求金額：187,080 円 賃借人負担：74,832 円

洋室壁 GL 補修・カーテンレール脱着・窓枠穴クレヨンパテ補修・玄関クローゼット内タオル掛け撤去・棚板木目テープ張替・棚下灯取付について

賃借人の過失を認める。

請求金額：40,000 円 賃借人負担：40,000 円

棚下灯取付・網戸張替・網戸ツメ留め取付について

網戸が古かったのは仲介業者も認めていることであり、賃借人の主張通りと考えるが、古くてもお子さんが破損したことには変わりはなく修繕費の負担が必要である。

請求金額：10,000 円 賃借人負担：10,000 円

フローリング補修について

4 箇所補修費用にしては高いと思うが、不当に高額な請求とは言えない。

請求金額：52,000 円 賃借人負担：52,000 円

ハウスクリーニング（水まわり・キッチン・床ワックスかけ）について

特約でハウスクリーニングの費用を賃借人負担としているが、国交省のガイドラインでは自然損耗・経年変化などの事項は、賃貸人が賃料で修繕することが明文化されています。

それから考えるにハウスクリーニングも結局の所それらの修繕を目的に行われている以上、ガイドラインに従い賃貸人負担が原則です。

平成 13 年 4 月 1 日以降の契約は、消費者契約法の「消費者の利益を一方的に害する条項は無効である」という考え方によって、ルームクリーニング特約が認められる可能性がなくなりましたことを付記いたします。

又、賃借人が本特約の末梢を交渉する余地はあっても、賃貸事業者(又はその仲介業者)と消費者である賃借人の交渉力の差からすれば、特約を排除させることは困難であり、賃貸事業者が消費者である賃借人に特約を一方的に押しつけている状況にあるといっても過言ではない。

賃借人は、退去時に部屋や風呂、水回りなどの大掃除をしているが、換気扇の掃除をするのを忘れていたので応分の負担は必要である。

クロスやクッションフロアの全面張替をしているにも関わらず総額 75,000 円の請求は高額すぎるし、水まわり・キッチン・床ワックスかけの請求に総額の 50%を請求しているが不当な請求である。

まず、水まわりは掃除をして退去しており、キッチンは換気扇の清掃費として 10,000 円も負担すれば十分である。

さらに、床ワックスかけについては次の入居者のためのグレードアップであり、賃借人は補修費のみ負担すればよい。

床ワックスかけについては通知人が負担する根拠もなく、国交省のガイドラインでも床のワックスかけや色落ちは賃借人の負担で行うべきであるとされている。

請求金額：35,000 円 賃借人負担：10,000 円

現場管理費・一般管理費について

現場管理費・一般管理費については、賃借人は汚損部分に掛かる修繕費用を負担すればよく、賃借人に負担させる根拠のない費用は認められないというのが過去の判例である。

請求金額：35,000 円 賃借人負担：0 円

以上の観点から、賃貸人の請求している金額 397,950 円は正当性に欠けており、賃借人の負担する金額は 207,222 円が妥当と考えます。

従いまして、預入敷金 180,000 円で不足する 27,222 円を支払えば良いです。

上記は、国土交通省のガイドライン及び消費者契約法に添った主張であること、又、過去の同種の裁判例にも忠実に添った主張であることを申し添えます。

ご承知の通り、当協会の母体は不動産業であり、プロとしての判断で有ることも自信を持っていただいて結構です。

これを元に、管理会社及び賃貸人と交渉を開始してください。

納得のいく回答が出ない場合は、次の手段に移りますのでご連絡を下さい。

解決まで応援いたします。

NPO法人全国賃貸住宅入退去者支援協会

埼玉県越谷市東越谷 10 丁目 26 番地 5 号

電話 048-963-3857