



しあわせだより

H16. 9月号 No.97



経過年数を考慮し、賃借人の負担すべき現状回復費用が示された事例

●東京簡判(平成14年7月9日) [敷金14万2,000円 返還9万3,294円]

① 事案の概要

賃借人Aは平成11年3月、貸借人Bと賃料月額7万7000円で賃貸借契約を締結し、敷金14万2000円を差し入れた。

Aは平成13年3月、本契約をBと合意解除し、本物件をBに明け渡したがBはAに対し本物件の壁ボードに空けられた穴、その他の修理費及び清掃業者による清掃費用等、現状回復費用として合計24万4100円を支出したとしてAに返還すべき敷金14万2000円及び日割戻し賃料1万1774円の合計15万3774円を対等額で相殺した後の残金9万3294円の支払を求めて提訴した。

他方Aは、敷金の精算に関しては、壁ボードの穴の修理の他はAの負担部分はない。その修理費用は保険の適用を受けて支払うとして、敷金を含む15万3774円の支払いを求めて提訴した。

② 判決の要旨…これに対して裁判所は？

- (1) 壁ボードの穴についてはAの過失によるものであることに争いが無いので、Aは修理費用全額1万5000円を負担すべきである。
- (2) 壁ボード穴に起因する壁クロス等の損傷については、少なくとも最小単位の張替えは必要であり、これもAが負担すべきである。なお、その負担すべき範囲は約5m²であり、本件壁クロスは入居の直前に張り替えられ、退去時には2年余り経過していたから残存価値は約60%である。そうするとAが負担すべき額は、m²単価1700円に5を乗じた金額の60%である5100円。
- (3) 台所換気扇の焼け焦げ等は、Aの不平等な使用による劣化と認められる。なお、換気扇が設置後約12年経過していることから、その残存価値は10%と評価される。Aは換気扇取替費用2万5000円の10%の2500円を負担すべきである。
- (4) 証拠によれば、Aの明け渡し時に通常賃借人に期待される程度の清掃が行われたとは認められず、Bが業者に清掃を依頼したことはやむを得ないものと認める。そして、清掃業者は居室全体について一括して受注する実情に照らせば、Aはその全額3万5000円について費用負担の義務がある。
- (5) 以上から、Aが請求できるのは、返還されるべき敷金及び日割戻し賃料から6万480円(上記の合計及び消費税額)を差引いた9万3294円とした。



1分間
実践経営

『強く願う』

(経営コンサルタント 飯塚 保人)

1分間
実践経営

経営に”絶対”はありません。すべての決定や選択は、その時点どうまくいかどうか分からない。しかし、まず「強く願う」ということが大切です。人間の能力の差は、せいぜい3~4倍です。しかし思いの差があります。私たちが強く願っているものは何か、いつでも即答できるようにしましょう。

賃貸住宅セミナー

平成16年8月21日(土)



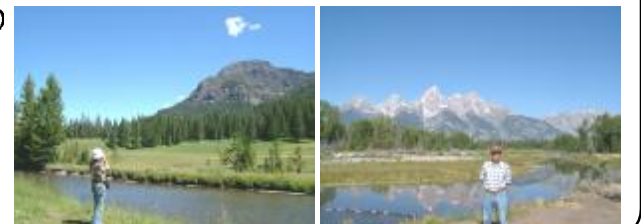
労働福祉会館3Fにて『第18回賃貸住宅セミナー』を行いました。今回も多数の家主様にご参加いただき、日本で第1号の米国の不動産管理士(CPM)の資格取得者である塩見講師をお招きして『これ以上やさしく説明できないアパート経営術』を題とする約3時間の講演は盛況の内に無事終了しました。

世界初の
国立公園

イエローストーン旅行記

お盆休みを利用して、今年の夏はアメリカの中心部の雄大なイエローストーン国立公園へ行ってきました。どこまでも続くフリーウェイのレンタカーでのドライブは、快適そのものでした。又、途中熊に出会ったり、バッファローの群れが川を泳いでいる姿は圧巻でした。四国の半分くらいの広さの公園の至る所から数え切れないほどの間欠泉が吹き出し、エメラルドブルーの美しさには吸い込まれてしまいそうでした。手つかずの大自然に感動すると共に、ますます趣味の旅行もやみつきになり、新発見の旅もしばらく続きそうです。

代表取締役 吉田 弘志



株式
会社

いわき土地建物

