

平成20年6月26日判決言渡

平成20年(小コ)第21号敷金返還請求事件

口頭弁論終結日 平成20年6月12日

小 額 訴 訟 判 決

主 文

- 1 被告は、被告に対し、金8万5681円及びこれに対する平成20年5月21日から支払済みまで年5パーセントの割合による金員を支払え。
- 2 訴訟費用は被告の負担とする。
- 3 この判決は、仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

第1 請求

主文同旨

第2 事案の概要及び当事者の主張

1 事案の概要

本件は、借家を明け渡した原告が被告に対して、敷金の返還と遅延損害金の支払いを求めた事案であるが、被告は、後記のとおり、返還すべき金員は存在しないとしてこれを争った。

2 前提事実(争いのない事実等)

(1)当事者双方は、平成18年3月27日、下記の建物を賃料5万2000円、

期間2年の約定で被告が原告から賃借する契約（当初の契約は，平成13年11月8日付けの法人契約であったが，居住者である原告に賃借人を変更した。）を締結し，原告は，平成20年3月上旬ころまで同建物に居住していた。

記

所在 [REDACTED]
名称 [REDACTED]（1階102号）
構造 軽量鉄骨造2階建て
床面積 42.57平米メートル

(2) 前項の賃貸借契約の敷金は10万4000円であるが，他に，退室時に精算すべき費目として家賃の返却分3万5485円，共済返戻金として8260円（合計14万7745円）があるところ，退室補修費として11万9715円が控除され，被告から原告に返金された額は，2万8030円である。

3 争点

退室補修費として控除されるべき額はいくらか。

4 当時者の主張

(1) 原告

原告は，被告が主張する退室補修費のうち3万4034円は認めるが，以下の分（8万5680円）は控除されるべきでない。

ア	畳表替費用のうち2畳分を除く	1万5600円
イ	襖張替費用	2万4000円
ウ	ハウスクリーニング費用	4万2000円
エ	消費税相当額	4080円

(2) 被告

賃貸借契約にあたり，畳表替，襖張替及びハウスクリーニング費用は原告が負担すべき特約がある。

第3 裁判所の判断

1 特約の効力について

被告主張の特約は、賃借人の故意、過失を問わず畳表替等の費用を賃借人に負担させ、明渡時の清掃義務を超える、およそ一般人ではなしえない業者清掃の費用を負担させるもので、賃借人に一方的に不利益となることから、前記の特約は、消費者契約法10条により無効である。

2 控除できる補修費用について

証拠及び弁論の全趣旨によると、原告が負担すべき補修費用は、原告が自認する3万4034円に限られる。

3 精算計算について

精算の対象となる合計14万7745円から原告が負担すべき補修費用3万4034円を控除すると、返戻金は、11万3711円となる。

4 結論

被告が返還すべき額は、前記3の返戻金から既に返金済みの2万8030円を減じた8万5681円ということになる。また、訴状副本が被告に送達された日は、平成20年5月20日である。

第4 まとめ

以上によれば、原告の請求は理由があるので容認し、主文のとおり判決する。

木 更 津 簡 易 裁 判 所

裁 判 官 **鈴 本 浩 一 郎**