

2016年(平成28年) 5月9日号
NO. 2728 (毎週月曜日発行)

株式会社 週刊住宅新聞社

本社 千160-0022 東京都新宿区新宿1-9-4 中公ビル
TEL 03(5363)5810 FAX 03(5363)5815 郵便振替口座 00120-5-83424
発行人 長尾 浩章 昭和35年5月10日 第三種郵便物認可

http://www.shukan-jutaku.com/

週刊住宅

CFネッツ流
大家実践塾

ヨンの一室。この敷金清算に当たり、本人立ち会いのもと、明け渡し時に現状確認したところ、汚損・破損の状況が激しく、故意・過失によるものと判断した。到底、敷金以内での現状回復は困難。それを越える分の費用についても、借り主に負担を請求すると通達したが、借り主本人は、敷金以上の金額は支払わないと

これは、実際に当社が管理する部屋で起きた案件で、原状回復の善管注意義務違反による損害賠償請求事件での小額訴訟で提訴した事例である。数年前に現オーナーが取得し、貸し主も現オーナーの名義となっているため、オーナー名での訴訟となる。
物件は、都内南西部にある築後20年のRC造マンシ

189

原状回復の損害賠償請求事件 ①

回答。さらに、それ以上の請求については「出る所にしよう」と埒が明かず、当方としても訴訟を決断し提起した。
簡易裁判所から右記書類が特別送達された。

1 本件の紛争で、原告と事前に交渉したことがありませんか。(ないにチェックを入れる)

2 原告側の誰が、被告と交渉しましたか。(物件の賃貸管理会社である〇〇〇〇が交渉したと記入)

3 あなたが持っている証拠書類。(別紙証拠書類一覧表の敷金返還のところにある賃貸借契約書、補修・クリーニング等の見積書に○をつけた)

4 本件の紛争について、証言してくれる証人がいますか。(いるにチェックを

借り主は「出るところに……」
払う意思なしと小額訴訟

5 もちろん出席予定とし
延し口答弁論に
入れ、氏名と賃貸管理業者としての立場とする)

●口頭弁論期日請求書

口頭弁論
期日 平成〇年〇月〇日 午後3時30分
横浜簡易裁判所民事〇係 裁判所書記官〇〇〇
事件の表示 平成〇〇年(小コ)第〇〇号
当事者 原告〇〇〇〇 被告〇〇〇〇

●訴状

【請求の趣旨】

1. 被告は原告に対して、金440,980円及び訴状送達の日(翌日)から支払済みまで、年5パーセントの割合による金員。
2. 訴訟費用は被告の負担とする。との判決及び仮執行宣言を求めます。

【紛争の要旨】(請求の原因)

1. 申立人は平成〇年〇月〇日付で、別紙物件目録記載の建物(以下本物件という)を被告〇〇〇〇との間で、貸室賃貸借契約(別紙貸室賃貸借契約書)を取り交わした。
2. 被告〇〇〇〇は、平成〇年〇月〇日、本物件の契約を解除し、本物件を現況(別紙現況写真)の低、退室した。
3. 明け渡された現況の部屋は、通常使用による汚損、破損とは到底かけ離れた状態であり、これは、被告〇〇〇〇の善管注意義務に反した、「賃借人の責めに帰すべき事由」(不注意、管理、使用方法が悪いなど)によって為されたものである。
4. 申立人は自ら、本物件の原状回復の為に、業者への工事発注をするものとした。(別紙見積書)
5. よって見積り金額 金574,980円より、申立人が被告〇〇〇〇より預かりし敷金、金134,000円を差し引いた、金440,980円を損害賠償金の追加として支払うよう求めるものである。 以上

【添付書類】

甲第1号証 貸室賃貸借契約書 甲第2号証 物件現況写真 甲第3号証 見積り書

シー・エフ・ネッツ 不動産コンサルタント 野崎 恭一 CPM