

除した額の返還を X に請求する反訴を提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、X の請求を退け、Y の反訴請求を認容した。

賃貸人 X が原状回復費用として請求する金額は、経年変化及び通常使用によって生ずる減価の範囲内のものと認められる。

3 借主が退去時の立会義務を履行せず、貸主が管理会社に依頼した修繕費用につき、貸主が敷金から控除すべき費用の項目、額につき何ら具体的な主張をしていないとして、敷金からの控除が認められなかった事例

神戸簡判 平成15年 4月10日

<事案の概要>

賃借人 X と賃貸人 Y は、平成10年 8月に月額賃料 8万2000円、敷金24万6000円の条件で本件建物賃貸借契約を締結したが、平成11年 8月 X は本件建物を明け渡した。

敷金につき、Y は、X の未払賃料、共益費があり、また、退去時には30日前までに申し出た上、修繕費の査定を受ける義務があるのに、その査定を受けていない上、ルームチェックに立会うべきであるのに、立ち会っておらず、その場合はルームチェック清算を管理会社に一任するとされているとして、未払賃料、共益費及び管理会社に依頼した修繕費用に敷金を充当すると主張した。

これに対し、X は敷金24万6000円の返還を Y に請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、X の請求を17万0226円の限度で認容した。

X には未払いの賃料、共益費 7万5774円があると認められ、Y はその額を敷金から控除することができる。

それ以外に、Y は敷金から控除すべき費用の項目、金額について具体的な主張が全くないので、敷金から控除すべき費用はないものとせざるを得ない。

4 建物賃貸借契約にあたり、賃料が特段に低廉であることを賃借人が認め、したがって、経年変化や通常使用による損耗も含め原状回復費用を全て賃借人が負担する合意があったとする賃貸人の主張が認められなかった事例

東大阪簡判 平成15年 5月20日

<事案の概要>

賃借人 X は、本件建物を所有者 A から月額賃料 3万4000円、敷金80万円の条件で昭和54年 8月から賃借していた。

平成 8年 7月に A が死亡し、Y が相続により賃貸人の地位を承継した。

平成14年 1月に賃貸借契約が終了し、X は本件建物を明け渡したが、Y はリフォーム費用として142万円を請求し、敷金を X に一切返還しなかった。

X は敷金の返還を Y に請求する訴えを提起した。

<裁判所の判断>

次のように述べて、X の請求を認容した。