

□□□□様

当社、不動産屋、弁護士の考えからは、善管注意義務違反であると考えます。

借家は、あくまでも借り物で、その特定物を「善良なる管理者の注意義務」をもって保存しなければならない、と定めています。例えば、家具を置くならフェルトなど傷が付かない様に、家具に貼るのが常識です。どうしても貼れない場所には、裏打ち付きの厚手の絨毯などを置き傷が付かない様にする事を言います。私も建築工事で、エレベーターなど材料の搬入などするとき壁に全面フェルトで養生します。傷を付けると高く付く事を知っています。

貴殿は、フローリングとその他床の区別がついていない事が考えられます。

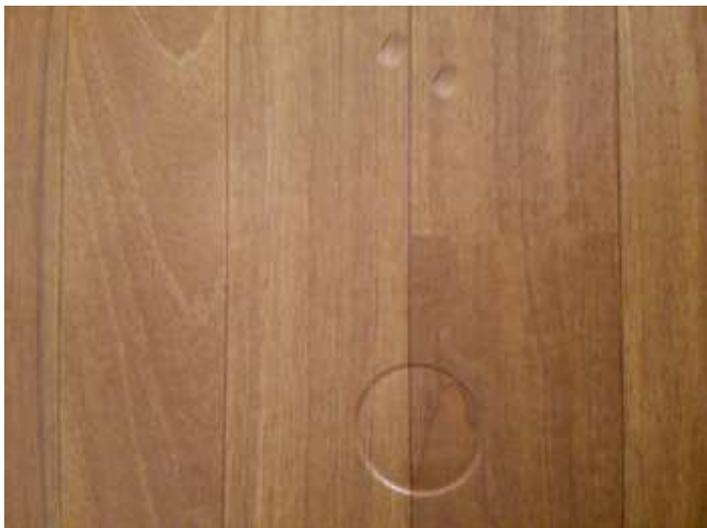
床	フローリング	フローリングのワックスがけ	貸主	ワックスがけは通常の生活において必ず行うとまでは言い切れず、物件の維持管理の意味合いが強いことから、貸主負担とする。
		フローリングの色落ち(日照・建物構造欠陥による雨漏り等で発生したもの)	貸主	日照は通常の生活で避けられないものであり、また、構造上の欠陥は、借主には責任はないと考えられ、貸主負担とする。 (※借主が通知義務を怠った場合を除く)
		フローリングの色落ち(借主の不注意で雨が吹き込んだこと等によるもの)	借主	借主の善管注意義務違反に該当する場合が多いと考えられ、借主負担とする。
		キャスター付きのイス等によるフローリングのキズ、へこみ	借主	キャスターの転がりによるキズ等の発生は通常予測されることで、借主としてはその使用にあたって十分な注意を払う必要があり、発生させた場合は借主の善管注意義務違反に該当する場合が多い為、借主負担とする。
	カーペット、その他	家具の設置による床、カーペットのへこみ、設置跡	貸主	家具保有数が多いという我が国の実状に鑑み、その設置は必然的なものであり、設置したことだけによるへこみ、跡は通常の使用による損耗ととらえるのが妥当と考えられ、貸主負担とする。
		カーペットに飲み物等をこぼしたことによるシミ、カビ	借主	飲み物等をこぼすこと自体は通常の生活の範囲と考えられ、貸主負担となるが、その後の手入れ不足等で生じたシミ・カビの除去は、借主の負担とする。
		冷蔵庫下のサビ跡 (畳・フローリングも同様)	借主	冷蔵庫に発生したサビが床に付着しても、拭き掃除で除去できる程度であれば、通常の生活の範囲と考えられ貸主負担であるが、そのサビを放置し、床に汚損等の損害を与えることは、借主の善管注意義務違反に該当する場合が多いと考えられ、借主負担とする。
		引越作業で生じたひっかきキズ (畳・フローリングも同様)	借主	借主の善管注意義務違反または過失に該当する場合が多いと考えられるので借主負担とする。

<http://www.11-23.com/oshirase/rule2.html> を引用徳島の宅建協会

上記の表から解かるように、フローリングの場合（耐用年数 22 年）とカーペットやクッションフロアー（CF）等（耐用年数 6 年）のやわらかい素材の場合の家具の設置による床の、カーペットのへこみ、設置跡が違って来ます。

フローリングの場合、フェルトを貼って家具を置かれると殆んど跡が付きません。

下記画像が、インターネットからの画像でクッションフロアーの家具跡です。



フローリングでは、このような跡はつきません。

この様なクッションフロアーの家具設置による凹み、設置跡で貸主負担です。（自然損耗、通常損耗によるもの）

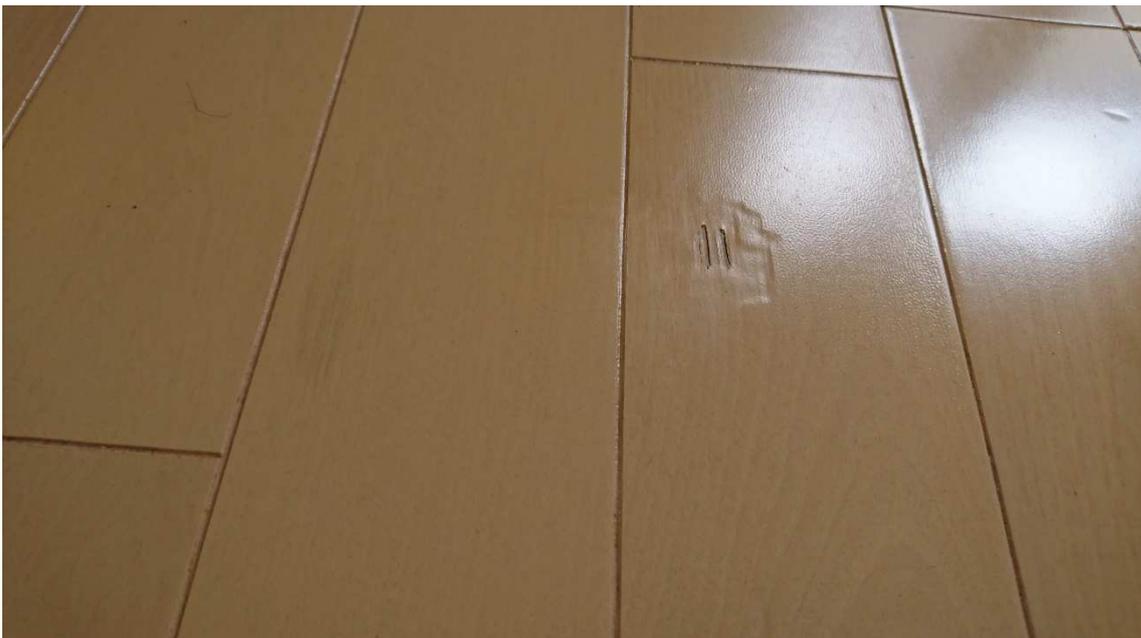
以上の事から下記の写真の傷は構造上の欠陥ではない為

入居者本人も認めていた座椅子等によるフローリングのキズ、へコミと判断します。

又は、物を落とした跡と判断します。

借主の不注意による過失、善管注意義務違反であるものと考えます。





このような傷の発生は通常予測されることで、借主としてはその使用にあたって十分な注意を払う必要があり、発生させた場合借主の善管注意義務違反に該当する。

3年前は新品のフローリングであった。



最後にこの変色等は、溶剤焼けと思われる。明らかに善管注意義務違反である。

フローリングの場合耐用年数考慮がない為負担割合は発生しない。

こんなのは、こんな値段で出来ると仰いておられましたが、現場監督費用も当然かかります。

入居者様で補修が終わるまでの間借りして頂きそちらで、お直し頂く事も可能です。

これ以上の回答を求められるのであれば、ご納得できるまで不動産屋や弁護士等専門家に
ご相談されてみてはいかがでしょうか？

ちなみに先日も退去時精算でご納得いただけない方がいまして、その時は裁判まで致しま
したが、当方が勝訴致しまし、差押えまでしています。

大家にとって修理期間中は貸すことも出来ず、大変困りますので通常の状態
で退室されることを望んでいます。次の入居者に気持ち良い状態で入居していただくため、そのままで貸
すことができないので仕方なく修理・クリーニングをするのです。

こちらの勝手ばかり言っているつもりはありません。

ちなみに経年劣化=通常損耗=自然損耗は下記の事をいいます。下記のどれにも当てはまら
ない傷や汚れなので、定義の通り借主の過失、善管注意義務違反となります。



クロス クリーニングに変更いたしましたので、特約事項で契約が成立しています。
通常クリーニングには、クロス清掃は含まれていませんので別料金になります。

- ① テレビや冷蔵庫の後部壁面の黒ずみ（電気焼け）
- ② 日照等による畳やフローリング、クロスの変色（カレンダーやポスターの日焼け）
- ③ 画びょうやピンなどクロスの上だけに残った跡（ピン跡）

上記の様な事が貸主負担です。（電気や日光によるやけを言っています。）

この様な傷は、家具の裏側にフェルトを貼って頂いていけばつかない擦り傷跡です。
これは上記の様な事柄には入らない傷であり、善管注意義務を怠った結果なのです。
ですから善管注意義務違反となり借主負担となります。もちろん耐用年数は考慮されます。

お安い業者がいればどうぞそちらで手配をお願いします。こちらは案内も致しかねます。
その場合修理クリーニング終了日まで借りて頂き、水道、電気、賃料、工事業者の駐車料金
こちらが案内や監督業をするならばその代金は当然発生致します。

ガイドライン抜粋

賃借人の住まい方、使い方次第で発生したりしなかったりすると考えられるものは、「故意・過失、善管注意義務違反等による損耗等」を含むこともあり、もはや通常の使用により生ずる損耗とはいえない。したがって、賃借人には原状回復義務が発生し、賃借人が負担すべき費用の検討が必要になる。と書いてあります。

上記の事から貴殿の通常の使用によって生ずる程度を超えておらずと言われましたが、通常損耗の意味を大きく穿違えておられます。