

主張対比表

(別紙)

工事名		原告の主張	金額	被告の主張	金額	予備的主張額	予備的主張額の補足説明			
1	仮設工事	A 内部棚足場仮設工事	プール部分に足場を組み、天井や屋根の補修等を行うための足場である。 被告主張のような重複計上は一切ない。	8,295,975	解体工事費用に当然含まれているものであって、重複した費用計上である。	0	0	天井の葺き替え・塗装を除外したことに伴い、足場は不要となるため。		
		B プール資材搬入用足場	当該足場は、原状回復工事の実施にあたり資材搬入を要するために、その搬入経路を確保する必要から組まれるものである。 甲13写真36に写る窓右側部から搬入を想定し、その部分に1階から組む足場のことをいう。内階段やエレベーターでの搬出入が不可能な中、効率を考えこの部分を利用することを見積業者の方で計画したものである。	1,182,810	いずれも、屋内プール及び配管の工事を前提とするものである。 屋内プール及び配管は、本件建物の構造物自体又は構造物の要素となっており、内装設備とはいえないから、屋内プール及び配管に関する行為は、スケルトン工事に含まれるものではない。	0	1,182,810	プール解体がないとしても、あくまで資材等の搬出入用に必要な足場である(見積業者の判断)。		
		C 4階外部資材搬出入用	当該足場は、1-5その他の工事に関係するが、原状回復工事を効率よく行うために、4階の外部への開口部を利用する計画が組まれ、そのための足場である。 甲13写真70の部分を撤去開口した先に組まれる足場である。 被告の主張は、単に金額の相当性のみであるから、この仮設工事実施は明白している。 ただ、被告がいかなる根拠で、見積金額を相当でないと述べるのか不明というほかない。被告主張の30万円こそ何らの根拠もない金額である。	846,010	原告の主張する工事代金は相当でない。	300,000	846,010	今回の工事に当たり必要な足場である。被告が支持した工事範囲で、当社が指定する業者に見積を出させた金額とも同額である(乙2[4枚目]BCDE)。		
		D 正面側看板撤去用足場	甲13写真1の正面看板の撤去のために組まれる足場である。 被告の主張は、単に金額の相当性のみであるから、この仮設工事実施は明白している。 ただ、被告がいかなる根拠で、見積金額を相当でないと述べるのか不明というほかない。被告主張の80万円こそ何らの根拠もない金額である。もとより7400円の差にいかなる意味があるというのか理解しえない。	807,400	原告の主張する工事代金は相当でない。	800,000	807,400			
		E 南面側看板撤去用足場	甲13写真2の看板撤去のために組まれる足場である。 看板撤去に必要な仮設工事であり、2-Dで見積もられている内容とは異なるものである。仮設工事と解体工事は全く別で、むしろその個別の内訳明細をきちんと明記された見積書といえる。	811,570	外部看板撤去費用(項目1-2のD)の費用として考えれば足りる。	0	811,570			
		F 北・東面側看板撤去用足場	甲13写真3の看板撤去のために組まれる足場である。 看板撤去に必要な仮設工事であり、2-Dで見積もられている内容とは異なるものである。仮設工事と解体工事は全く別で、むしろその個別の内訳明細をきちんと明記された見積書といえる。	1,401,530			1,401,530			
		G 仮囲い工事	被告の主張は、単に金額の相当性のみであるから、この仮囲い工事実施は明白している。 被告がいかなる根拠で、見積金額を相当でないと述べるのか不明というほかない。被告主張の40万円こそ何らの根拠もない金額である。	941,740	原告の主張する工事代金は相当でない。	400,000	941,740			
		H その他申請費	被告も認めるとおり。	687,500	認める。	687,500	687,500	被告自認。		
2	解体工事	A 4階解体工事	本件賃貸借契約に基づく原状回復義務は、スケルトンとすることを含むものである。被告がどの部分を個々に否定するか明らかでない。スケルトンとするための工事内容として何ら不相当な点はない。	8,351,790	4階から6階の壁、床、天井仕上材(下地を含む。)について、内装材(プラスターボードと軽量鉄骨)の撤去工事(足場設置工事を含む。)が原状回復義務の範囲内に含まれることは認める。 費用内訳としては、解体面積1平方メートル当たりの単価を4,000円として解体面積1450平方メートルを乗じて算出した解体自体の費用5,800,000円、解体材の搬出費用2,500,000円、解体材の運搬費用3,300,000円、解体材の処理費用3,000,000円である。 屋内プール及び地下にまで通ずる配管の撤去については、被告第二準備書面及び被告第三準備書面のとおり。	14,600,000	14,600,000	被告自認額。なお、被告提出の見積金額(乙1[4枚目]の値引前の金額から、「外部看板撤去150万円」を控除した金額)。プール解体は除外した。		
		B 5階解体工事	同上	25,244,800						
		C 6階解体工事	同上	5,384,300						
		D 外部看板撤去	当然の費用である。	735,000						
		E 南面側看板撤去用足場	見積書(甲9)に含まれていない項目である。	0					1,500,000	0
		F 北・東面側看板撤去用足場	見積書(甲9)に含まれていない項目である。	0						0
1	解体工	A 屋上電気配管撤去部塗装	甲13写真10-17の屋上部における設備撤去において、塗装がはがれるための補修処理費用である。 原状回復のための設備の解体や撤去によって既存塗装が剥がれが生じるものについて、その補修・塗装をすることは必然的に被告が負担すべき費用である。	113,100			113,100			

主張対比表

(別紙)

事	項目	内容	金額	備考	金額	金額	備考	
3	塗装工事	B 5階外周壁塗装	甲13写真38のWの塗装がされている部分の原状回復のための塗装。	204,840	解体ないし撤去後の塗装を求めるものであり、スケルトン工事の範囲内に含まれるものではない。しかも、経年劣化した状態にある部分の改修をも求めるものである。	0	204,840	5階天井鉄骨塗装は除外した。その上で、なお、仮にもその金額が問題とされても、被告のX見積額(乙1〔6枚目〕値引前)の193万8000円は下らない。
		C 5階天井鉄骨塗装	甲13写真35、36。屋内天井部の鉄骨塗装。Wプール利用による劣化が激しく補修のための塗装必要。	4,949,140		0	0	
		D A階段塗装	甲13写真33、34、49。A階段部、4階から6階までWが赤色の塗装・ペイント等を施したものであって、無地への当初賃貸時への復旧を要する必要がある。	422,440		1,177,960	422,440	
		E B階段塗装	甲13写真65。B階段部、4階から6階までWが塗装・ペイント等を施したものであって、無地への当初賃貸時への復旧を要する必要がある。	1,177,960		60,000	60,000	
		F その他塗装	Wが塗装・ペイント等を施した部分の塗装費用であり、原状回復のために要する費用である。	60,000		610,000	610,000	
		G 仮設費	塗装工事に伴う必要かつ相当な費用である。	610,000				
4	板金工事	<p>(主たる請求) 屋根修繕義務は契約上当然に発生している。過去にも補修実績あり。補修必要な状態のままに退去すればその義務が免れるとはいえない。賃貸人にその責任を転嫁するに等しい。</p> <p>(予備的請求) 本件賃貸借契約書(甲2)に基づく被告に対する賃貸部分には、「4階以上の躯体・プールの天井・屋根を含む」と明記されているとおり、「屋根」を含む。そして、本件賃貸借部分については、被告たる「乙の責任と負担において維持、管理、修理、保守」すべき義務がある(本件賃貸借契約10条1項)。 この屋根については、主位的には、上記原状回復工事に含まれるところ、仮に該当しないとしても、もともと修繕義務が本件賃貸借契約書上存在し、同義務に基づく費用負担としてその義務履行をすべきである。 過去にも、被告による修繕実績がある(甲18、19)。 すでに屋上の屋根については、一部補修では耐えられず、葺替え板金工事をしなければならないほど状態が悪化していたことが確認された。 屋根は、当然に本件賃貸借部分に含まれていることは契約上明らかであり(甲2)、それが被告のプールのある空間の屋根部分であるために腐食が早く、屋根としての機能・性能が維持できない状態になったのはまさに被告の業務運営に伴う結果であり、これらもすべて賃貸人の負担にて修繕(被告に言わせれば大規模修繕)をするべき義務は導かれず。 修繕箇所が多数に及びかえって全体の葺き替えをすべき状況にある以上は、その修繕義務を負担するのは被告である。</p>	11,285,000	<p>(主位的請求に対して)工事箇所が屋上部分であり賃貸部分ではないこと、その内容も金属薄板等を加工して工作物に取りつけ、又は工作物に金属製の付属物を取り付ける建設工事であって、スケルトン工事の範囲内に含まれるものではない。</p> <p>(予備的請求に対して)10条1項は被告費用負担にて本件建物の故障を新しい状態に修理する義務を定めたものではない。 本件では、故障の事実がなく「修理」でない。 大規模修繕は原告らが行うのであり(17条1項)、少なくとも、賃貸借契約書10条1項は小規模な設備修理を定めたものであるところ、求めている工事内容は小規模とはいえない。 また、本件賃貸借契約10条1項における修理範囲を定める「本件賃貸部分」とは、「4階以上の躯体・プールの天井・屋根」に仕切られた内部空間であり、その空間外であるから、本件賃貸部分でもない。 さらに、賃借人が自己の費用で故障を新しい状態に修理する義務が発生するためには、賃借人の帰責性が必要であるところ、経年劣化によるものであり被告に帰責性がない。</p>	0	6,442,000	甲9(31頁)板金工事金額ではなく、甲48板金工事(下地)及び修繕工事費にて積算したもの。なお、防水に関する工事費用は除外した。	
5	その他の工事	4階資材搬入用開口撤去	工事のため資材等の搬入路を準備する必要があるところ、内階段やエレベータでは対応できないため、4階の北東側の開口扉を利用する工程を策定した。この扉を撤去し開口するための費用である。	200,000	上記解体工事の費用に含まれている。	0	200,000	解体工事費用見積中に含まれていない、1-C仮設費用であるので、当然計上されるべきもの。
		開口養生	上記撤去のための養生費	50,000			50,000	
		同上開口復旧	上記撤去後の復旧費用	300,000			300,000	
		復旧部取合い外壁補修	上記撤去後の復旧費用	80,000			80,000	
		復旧部新規塗装	上記撤去後の復旧費用	50,000			50,000	
		4階侵入防止柵取付	開口に伴い、防犯上侵入防止の柵を設置する必要。	100,000			100,000	
		屋上機械架台跡防水補修	エアコン設置の架台の撤去に伴い(甲13写真10、11)、その撤去後部分に2つ用となる防水補修費用。	90,000			90,000	
	法定福利費	原告第2準備書面のとおり。 また、従来の見積書作成方法においては、結局法定福利費自体が工事費用にそもそも上乗せされて見積もられ請求されてきたというのが実務的取り扱いである。その弊害ゆえに個別に見積書に記載するように指導があるだけであって、実態は、見積もり業者の利益として受領する部分であって、その全体が損害としてみるに何ら問題なきものである。	4,835,000	被告第五準備書面第2のとおり。 法定福利費は、本来従業員を雇用する事業者が負担すべきものであるから、法定福利費を負担する旨の明確な合意をした場合や、発注者側に法定福利費を転嫁しなければ法律違反になるといった事情がない限り、損害に含まれるものではない。本件では、支払義務を負う法的根拠がない。 また、仮に何らかの理由により工事業者従業員の法定福利費を被告が負担する場合はあったとしても、その金額につき、原告が主張する金額は不相当である。	0	2,072,808	上記工事費用×43%×15%(甲16〔1頁〕)	

主張対比表

(別紙)

2	電気設備工事	1	幹線設備工事	被告の主張は、単に金額の相当性のみであるから、この設備工事の実施は自白している。問題は工事金額であるが、被告がいかなる根拠で、見積金額を相当でないとするのか不明であり、被告主張金額こそ不当である。	1,530,000	原告の主張する工事代金は相当でない。	600,000	1,530,000	工事金額は相当である。なお、仮にもその金額が問題とされても、被告の見積額(乙1[7枚目]値引前の金額)の340万円は下らない。
		2	電灯設備工事	被告の主張は、単に金額の相当性のみであるから、この設備工事の実施は自白している。問題は工事金額であるが、被告がいかなる根拠で、見積金額を相当でないとするのか不明であり、被告主張金額こそ不当である。	1,474,000	原告の主張する工事代金は相当でない。	1,000,000	1,474,000	
		3	コンセント設備工事	被告の主張は、単に金額の相当性のみであるから、この設備工事の実施は自白している。問題は工事金額であるが、被告がいかなる根拠で、見積金額を相当でないとするのか不明であり、被告主張金額こそ不当である。	455,000			455,000	
		4	弱電設備工事	被告も認めるとおり。	453,000			認める。	
		5	自火報設備工事	被告の主張は、単に金額の相当性のみであるから、この設備工事の実施は自白している。問題は工事金額であるが、被告がいかなる根拠で、見積金額を相当でないとするのか不明であり、被告主張金額こそ不当である。	834,000	原告の主張する工事代金は相当でない。	150,000	834,000	
3	機械設備工事	1	給水設備工事	原状回復として当然に必要な工事である。プール設置・利用のために必要で設置していた給水設備であり、退去に伴い当然に撤去を要するものである。4階から6階まで加圧して給水を行う設備である。甲13写真88～92	3,080,000	工事対象外である。	0	3,080,000	設備が機能する状態で返還すべきであるが、使用不可の状態にある。撤去及び新設費用を要するところ、少なくとも、撤去工事費用は負担すべきである。縁切処理(乙2[36頁]3-2)費用はこれに含むものと扱っている。
		2	排水設備工事	(主に排水のための管類の撤去)原状回復として当然に必要な工事である。プール設置に伴い、円滑に排水するために必要として設置されていた配管等設備。フィットネスジムゆえに使用していた設備であって、退去に伴い当然に撤去を要するものである。	4,850,000			155,000	配管撤去を除外の上、縁切処理(乙2[37頁]3-3)費用は最低限必要である。
		3	給湯設備工事	フィットネスジムに必要なシャワー等のための給湯設備が設置されていたもの。退去に伴い当然に撤去を要するものである。	2,300,000			2,300,000	設備が機能する状態で返還すべきであるが、使用不可の状態にある。撤去及び新設費用を要するところ、少なくとも、撤去工事費用は負担すべきである。縁切処理(乙2[36頁]3-2)費用はこれに含むものと扱っている。撤去工事費用は負担すべきである。
		4	衛生器具設備工事	被告が設置し利用していたトイレ・シャワー・洗面台等の撤去工事である。甲13写真30-32、48、58-60	900,000			900,000	各撤去費用は、被告も調停中に提出済みの資料1・3で認めるところ、金額は、甲9に基づいている。
		5	濾過循環器設備工事	甲13写真41のサウナ、写真44-46濾過装置・循環器についての解体撤去工事である。	1,970,000			1,970,000	設備が機能する状態で返還すべきであるが、使用不可の状態にある。撤去及び新設費用を要するところ、少なくとも、撤去工事費用は負担すべきである。
		6	冷暖房設備工事	フィットネスジム利用のための冷暖房設備であり、原状回復として当然に必要な撤去工事である。室外機は、屋上にあり、室内機は4階から6階に設置されている。甲13写真10-12、17。写真19、21、24などには室内機が写っている。	2,610,000	認める。	2,610,000	2,610,000	被告自認。
		7	暖房設備工事	1)配管系統部分 フィットネスジムのため使用されていた暖房設備であり、原状回復として当然に必要な撤去工事である。甲13写真50-54	3,530,000	工事対象外である。	0	3,530,000	設備が機能する状態で返還すべきであるが、ボイラーは故障し被告は入れ替えを予定していた。修理費用や入れ替え費用に比べ原告が当初求める撤去費用の方が明らかに安価であり、かかる金額について撤去費用として見積もられるべきである。被告が調停中に提出した参考資料1でも、ボイラー及び管類撤去は被告も認めている。
2)ダクト系統部分 フィットネスジムのため使用されていた暖房設備であり、原状回復として当然に必要な撤去工事である。6階設置のもの1基(甲13写真25、26)、少し小さい4階設置のもの1基(甲13写真78、79)	3,100,000	500,000	スケルトンとしない前提ゆえ、被告X金額を採用する。						

主張対比表

(別紙)

4	8	給油設備工事	フィットネスジムのため使用されていた給油設備であり、原状回復として当然に必要な撤去工事である。 5階機械室に1台(甲13写真50-54)、地下にオイルポンプあり(甲13写真93、94)	520,000		0	地下に通じる配管、地下設備について除外したもの。		
	9	換気設備工事	原状回復工事(スケルトン化)として天井裏の換気設備を撤去するために必要となる工事である。	3,840,000		0	天井裏の設備一式について除外したもの。		
	10	屋外排水桝	損傷している部分の補修、現状復旧として必要となる工事である。	400,000		400,000	被告も自認。		
	11	運搬費	被告主張は端から理解し得ない。勝手な見積書の読み方である。被告主張を前提にするならば、見積もり業者は悪意をもって二重請求していることになるが、およそあり得ない。	800,000	人件費ないし労務費として、それぞれの工事代金の費用に当然に含まれている。	0	455,941	(機械設備工事費(1~10合計)/2710万円)×80万円(甲9[44頁])	
	12	法定福利費	「1 解体工事」の「法定福利費」欄記載のとおり。なお、その計算式については、労務費2500万円×保険率16%(甲16)。	3,900,000	「1 解体工事」の「法定福利費」欄記載のとおり。	0	2,222,712	(機械設備工事費(1~11合計)/2790万円)×390万円(甲9[44頁])	
諸経費			当然含まれているという被告主張を前提にすると、そもそも見積業者が不当な見積書を作成したことになるが、そのような会社でもないし、その信用性を疑うに足りる根拠はどこにもなく、被告の主張など取るに足りない主張という他ない。	11,538,000	上記工事として挙がっている項目以外に必要な工事は存在せず、上記各費用に当然に含まれている。	0	5,685,636		
				調整値引き	▲1,905				
				小計	127,300,000		23,100,500	62,541,997	税別
				消費税	10,184,000				

5	アスベスト事前調査費用	本件建物について事前にアスベスト調査を必要とすることが判明し、被告担当者にその旨を説明し、調査費を被告が負担することの了承を得て、平成29年10月23日に調査を実施した。 その調査は、被告が行う原状回復工事実施に必要な因果関係のある調査であり、その費用負担者は、当然被告である。被告主張を前提とすれば、被告は、原状回復義務について認めるものの、その工事実施に伴うアスベスト飛散の懸念を一切考慮しないものの考え方である。工事のために事前に確認しておかないと危険であるからその費用であり、単なる調査や建物所有者が行うべきものを退去する賃借人に負担させるような意味では決してない。	830,000	被告がアスベスト調査費用の負担を了承したことはない。アスベスト調査の実施タイミングは、必ずしも退去時に限定されない。本来的には、本件建物の所有者である訴外Tの財産に関する問題である。 なお、本件賃貸借契約書10条1項は、賃借中の不具合に関する規定である。被告が負担するものではない。		0	830,000	
---	-------------	--	---------	--	--	---	---------	--

6	排煙窓工事	(主位的請求) 被告が平成30年1月31日に退去する際、原告、U並びに被告担当者立ち合いのもと、排煙窓の操作部分が紐でくくられている状態を確認した。これは、本件賃貸借契約期間中における被告側の操作において発生させたものであって、この修復費用も、原状回復工事内容に含まれるものである。 (予備的請求) これに含まれないとしても、被告が自ら検討する本件賃貸借契約書第10条1項に基づく修理義務の履行としてその負担義務がある。被告は、同条項の解釈を、「乙に何らかの落ち度がある」ことを前提とするが、誤った解釈である。修理義務は、落ち度の有無を問わず賃借人の責任として負うべき義務である。	706,000	排煙窓の不具合は、経年劣化によって生じたものであり、何ら被告の責めに帰すべき事情はない。 賃借人が自己の費用で故障を新しい状態に修理する義務が発生するためには、賃借人の帰責性が必要であるところ、経年劣化によるものであり被告に帰責性がない。		0	706,000	
---	-------	---	---------	--	--	---	---------	--

小計(5+6)		1,536,000	小計(5+6)	0	1,536,000	
消費税		122,880	消費税	0		
合計(1-6)税込み		139,142,880	合計		64,077,997	
			消費税		6,407,800	消費税10%
			全合計(消費税)		70,485,797	