

〒136-0073
東京都江東区北砂五丁目20番
北砂五丁目都市機構住宅第10号棟 第609号室

孫樹斌 (SUN SHUBIN) 様



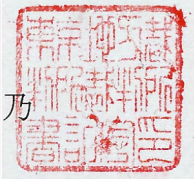
事件番号 令和4年(ワ)第11156号
建物明渡請求事件
原告 独立行政法人都市再生機構
被告 孫樹斌

第1回口頭弁論期日呼出状及び答弁書催告状

令和4年5月12日

被告 孫樹斌 (SUN SHUBIN) 様

〒100-8920
東京都千代田区霞が関1-1-4
東京地方裁判所民事第43部とA係
裁判所書記官 出口 穂 乃
電話 03-3581-6331
FAX 03-3580-5806



原告から訴状が提出されました。
当裁判所に出頭する期日が下記のとおり定められましたので、同期日に出頭してください。
なお、訴状を送達しますので、下記答弁書提出期限までに答弁書を提出してください。

記

期	日	令和4年6月20日(月) 午前10時15分
		口頭弁論期日
出頭場所		624号法廷(6階)
答弁書提出期限		令和4年6月13日(月)

出頭の際は、この呼出状を法廷で示してください。

最初にお読みください

- 1 このたび、あなたに対する裁判が起こされました。相手(原告)の言い分が同封した訴状に記載されています。あなたの言い分を書いていただく答弁書の書式を同封しましたので、「答弁書の書き方」を参考に、あなた(被告)の言い分や話し合いによる解決(和解)の希望を記載してください。

【注 意】

あなたが答弁書を提出せず、裁判手続が行われる日(期日)に欠席すると、訴状に記載された原告の言い分を認めたものとみなされ、欠席のまま判決されることがあります。

- 2 答弁書の作成及び提出

答弁書を作成したら、コピーを2部作成し、それぞれに押印して同じものを合計3通作成してください。3通のうち1通は裁判所に提出し、1通は原告(原告に代理人の弁護士がついている場合は弁護士)に直接送ってください。1通は御自身の控えとして期日に持参してください。

裁判所への提出は、郵送、ファクシミリ、持参のいずれでも可能です。

裁判所の住所は封筒に、ファクシミリ番号は、同封した「第1回口頭弁論期日呼出状及び答弁書催告状」(呼出状)に記載されています。

原告(弁護士)の住所(ファクシミリ番号)は、訴状に記載されていますが、直接送ることが困難な場合は、原告の分も裁判所へ提出してください。

- 3 裁判への出席

弁護士に委任しない場合は、あなた自身(法人の場合は代表者)が期日に出席する必要があります。期日は原則として変更できませんが、病気等やむを得ない事情(単に社用や商用ということでは変更の理由になりません。)のために期日に出席できない場合は、速やかに呼出状記載の裁判所書記官に御連絡ください。

【注 意】

期日に出席できない事情について、証明書類(診断書等)を提出していただくことがあります。

- 4 弁護士に委任する場合

地方裁判所では、裁判手続の代理は弁護士でなければできません。弁護士を代理人として委任する場合は、お近くの弁護士会に問い合わせるなどして、早急に弁護士に相談してください。

なお、東京では下記機関での相談も受けられます。相談する場合は、直接お問い合わせください。

○弁護士会新宿総合法律相談センター(有料相談で、事前に予約が必要です。なお、当番弁護士制度の利用により、一部無料相談を受けられる場合があります。)

受付時間 月～土 午前10時～正午、午後1時～午後4時30分(祝祭日を除く。)

電話番号 03-5312-5850

○法テラス東京(経済的に余裕のない方に対し、弁護士による無料相談や、一定の要件のもとに、弁護士費用の立替を行っています。)

相談時間 月～金 午前10時～正午、午後1時～午後4時(祝祭日を除く。)

※土曜日は予約済みの法律相談のみを行っています。

電話番号 0503383-5300(事前予約制、平日午前9時から午後5時まで受付)

○法テラス・サポートダイヤル(法的なトラブルの解決に役立つ各種情報提供及び各相談窓口の案内を無料で行っています。)

受付時間 月～金 午前9時～午後9時、土 午前9時～午後5時(祝祭日を除く。)

電話番号 0570-078374

- 5 何か御不明な点がありましたら、呼出状記載の裁判所書記官にお問い合わせください。

答 弁 書

1 事件番号 令和 4 年(ワ)第 11156 号 (東京地方裁判所民事43部 とA係)	
2 令和 年 月 日	
住 所 (〒 -)	
ふりがな 氏 名	電 話 _____ 携 帯 _____ 印 F A X _____
3 送達場所の届出 今後、私に対する書類は、 <input type="checkbox"/> 上記2で記載した住所あてに送ってください。 <input type="checkbox"/> 次の場所あてに送ってください。 この場所は、私の <input type="checkbox"/> 勤務先 <input type="checkbox"/> その他(私との関係 _____)です。 住 所 (〒 -)	
名 称 _____	電 話 _____ F A X _____
4 訴状の「請求の趣旨」に記載されている原告の申立てについて (1) 原告の請求を棄却する。 (2) 訴訟費用は原告の負担とする。 との判決を求める。	
5 訴状の「請求の原因」に記載されている事実について <input type="checkbox"/> すべて認める。 <input type="checkbox"/> 間違っている部分がある。 (間違っている部分)	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="font-size: 4em; line-height: 1;">{</div> <div style="flex-grow: 1;"></div> <div style="font-size: 4em; line-height: 1;">}</div> </div>	
6 上記以外の私の言い分 (<input type="checkbox"/> 話し合いによる解決(和解)を希望する。)	
<div style="display: flex; justify-content: space-between; align-items: center;"> <div style="font-size: 4em; line-height: 1;">{</div> <div style="flex-grow: 1;"></div> <div style="font-size: 4em; line-height: 1;">}</div> </div>	

答弁書の書き方

《この書面の1から6の説明が、「答弁書」の1から6に対応しています。》

1 事件番号は「第1回口頭弁論期日呼出状及び答弁書催告状」を御参照の上、記載してください。

2 この答弁書を誰が作成したかを記載する欄です。

答弁書の作成日、あなたの住所、氏名、連絡先を記載し、押印してください。法人の場合は法人の名称、代表者の資格、氏名を記載し、代表者印を押印してください。印鑑は裁判手続の中では同じものを使用してください。

3 今後、あなたに対する書類を送る場所を記載する欄です。

該当する口に✓印を付けて、今後のあなたに対する書類の送り先(送達場所)を記載してください。
(あなた以外の人を書面の受取人として届け出たい場合は呼出状記載の裁判所書記官にお問い合わせください。)

《注 意》

送られた書類をあなたが実際に受け取らなくても、民事訴訟法に基づき、受け取ったものとみなされて、不利益を受けることがありますので、必ず受け取ってください。

4 記載不要です。

(記載内容を変更したい場合は、呼出状記載の裁判所書記官にお問い合わせください。)

5 原告の言い分のどこが間違っているかを記載する欄です。

どちらかの口に✓印を付けてください。

「間違っている部分がある。」に✓印を付けた場合は、請求原因のどこが間違っているのかを下記の記載例の要領で特定し、その部分がどう違うか具体的に記載してください。

《記載例》

「第1の1について、お金は借りたが、50万円ではなく30万円である。」

「第2の1の(1)について、私は連帯保証をしたことはない。」

6 あなたの言い分や希望を記載する欄です。

上記5以外のあなたの原告に対する言い分をできる限り具体的に記載してください。

原告と話し合いによる解決(和解)を希望する場合もこの欄に記載してください。

《言い分の記載例》

「滞納した家賃(〇月分から〇月分)は、〇年〇月〇日に全部支払った。」

「〇年〇月〇日に、原告から返済期限を1か月猶予してもらった。」

《和解案の記載例》

「平成24年1月1日から毎月15日までに5万円ずつ支払う。」

「賃貸借契約の継続を希望する。滞納している家賃は平成24年1月から毎月3万円ずつ毎月の家賃に上乗せして支払う。」

訴 状

事件の表示 建物明渡請求事件
当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり。
請求の趣旨 別紙記載のとおり。
請求の原因 別紙記載のとおり。

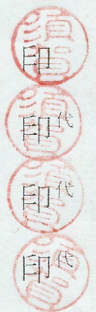
訴訟物の価格 金896,918円
貼用印紙額 金9,000円

証拠方法 追って提出する

添付書類	1 固定資産税評価額証明書	1 通
	1 資格証明書	1 通
	1 訴訟代理人選任書	1 通

令和4年5月10日

原告訴訟代理人	須賀 恵子
同	鈴木 克也
同	大山 勝司
同	北川 博久



東京地方裁判所 御中

当事者目録

〒231-8315 神奈川県横浜市中区本町六丁目50番地1

原告 独立行政法人都市再生機構

上記代表者理事長 中島 正弘

(送達場所)

〒130-0022 東京都墨田区江東橋4-26-5 東京トラフィック錦糸町ビル

独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部

住宅経営部

東京東住宅管理センター

電話 5600-0821 Fax 5600-0817

上原告訴訟代理人 須賀 恵子

同 鈴木 克也

同 大山 勝司

同 北川 博久

〒136-0073 東京都江東区北砂五丁目20番

北砂五丁目都市機構住宅第10号棟 第609号室

被告 孫 樹斌(SUN SHUBIN)

請求の趣旨

- 1 被告は、原告に対し、別紙物件目録記載の建物を明渡せ。
- 2 被告は、原告に対し、次の金員を支払え。
 - (1) 別紙債権目録記載の金347,200円及び別紙債権目録中各年月分の小計欄に記載の金員に対し、各該当月の26日から各支払済に至るまで、年(365日当たり)14.56パーセントの割合による金員。
 - (2) 令和4年5月1日以降、被告が、前項の建物明渡済に至るまで、1か月につき金130,200円の割合による金員。
- 3 訴訟費用は、被告の負担とする。

との判決及び仮執行の宣言を求める。

請求の原因

- 1 原告は、その所有する別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という。）につき、平成26年12月8日、被告を賃借人として、「都市機構賃貸住宅賃貸借契約書」に基づく賃貸借契約（以下「契約」という。）を締結して本件建物を被告に引渡した。
- 2 被告は、前記契約において、原告に対し、次のとおり約した。
 - (1) 本件建物の賃借の期間は、平成26年12月13日から起算して1年間とし、その後1年毎に更新される。
 - (2) 家賃は、1か月につき金83,100円を払う。
 - (3) 家賃の額は、物価その他経済事情の変動があったとき、又は原告の賃貸している住宅相互間における家賃の均衡上必要と認めたとき、あるいは原告が賃貸住宅やその敷地に改良を施したときは変更できる。
 - (4) 被告は、共益費として、原告の定める額を毎月負担する。
 - (5) 被告は、家賃及び共益費の合計額（以下「家賃等」という。）を毎月25日までに原告に支払う。
 - (6) 期間が1か月に満たないときの家賃等は、1か月を30日とした日割計算により算出し、10円未満の端数が生じたときはこれを四捨五入する。
 - (7) 被告が、家賃等の支払を遅延したときは、その遅延の額について、年（365日当たり）14.56パーセントの割合による遅延利息を原告に支払う。
 - (8) 被告、被告の世帯員及び同居者が引き続き1か月以上本件建物に居住しないときは、被告は、直ちにその旨を原告に通知しなければならない。
 - (9) 被告が家賃等の支払を3か月以上滞納したとき、又は、被告が家賃等の支払をしばしば遅延することにより、その支払能力がないと原告が認め、かつ、その遅延が当事者間の信頼関係を著しく害すると原告が認めたときは、原告は催

告によらないで契約を解除することができ、契約が解除された場合、被告は、直ちに本件建物を空け、これを原告に返還しなければならない。

(10) 被告が契約解除届を提出しないで本件建物を退去したときは、原告が被告の退去の事実を知った日の翌日から起算して14日目をもって、この契約は解除されたものとする。この場合、本件建物内に被告が残置した物件は、原告が任意に処分する事ができる。

(11) 被告が契約解除後も本件建物を原告に明渡さないときは、契約解除の日の翌日から本件建物の明渡済に至るまでの間、家賃等相当額の1.5倍の賠償金を原告に支払う。

3 原告は、前記第2項の(4)の共益費について、毎月の月額を金3,000円と定めて支払期日までに被告に通知した。その後、原告は令和2年4月1日から金3,700円と定めて支払期日までに被告に通知した。

4 原告は、前記約旨に基づき毎月分の家賃等の支払を被告に求めたところ、被告は令和4年1月分から同年3月分迄の家賃等の支払を怠っているので、前記第2項(9)の約旨(無催告契約解除条項)にもかかわらず、原告は令和4年4月4日被告に対し、前記滞納家賃等を令和4年4月25日までに支払われない旨、併せて前記支払がないときは令和4年4月30日限り本件契約を解除する旨書面で通知し、前記意思表示は、令和4年4月5日までに被告に到達した。

しかるに、被告は、前記支払期限を過ぎても、その支払いを怠っているので本件契約は、令和4年4月30日をもって解除された。

なお、被告は、令和4年5月1日以降の家賃等の支払を怠っている。

5 よって、前記第4項に基づく解除により原告は、被告に対し、本件建物の明渡を求めるとともに、請求の趣旨第2項(1)記載の家賃等及び遅延損害金並びに請求の原因第2項(11)記載の約旨に基づく請求の趣旨第2項(2)記載の損害金の支払を求めるために本訴請求に及んだ次第である。

物 件 目 録

所 在 地 東京都江東区北砂五丁目 2 0 番

北砂五丁目都市機構住宅

第 1 0 号棟 第 6 0 9 号室

床 面 積 4 6 . 8 9 平方メートル

畳・建具 その他造作付

種 類 共同住宅

構 造 鉄筋コンクリート造 9 階建て

(別 紙)

債 権 目 録

東京都江東区北砂五丁目20番

北砂五丁目都市機構住宅

第10号棟 第609号室

孫 樹斌(SUN SHUBIN)

年 月 分	家 賃	共 益 費	小 計	支払期限日
令和4年1月分	83,100 円	3,700 円	86,800 円	令和4年1月25日
令和4年2月分	83,100 円	3,700 円	86,800 円	令和4年2月25日
令和4年3月分	83,100 円	3,700 円	86,800 円	令和4年3月25日
令和4年4月分	83,100 円	3,700 円	86,800 円	令和4年4月25日
合 計	332,400 円	14,800 円	347,200 円	契約解除日 令和4年4月末日