

令和4年7月6日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官



令和4年(ワ)第11156号 建物明渡請求事件

口頭弁論終結日 令和4年6月20日

判 決

5 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
同代表者理事長	中	島 正 弘
同訴訟代理人	須	賀 恵 子
同	鈴	木 克 也
10 同	大	山 勝 司
同	北	川 博 久

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)

15 主 文

- 1 被告は、原告に対し、別紙物件目録記載の建物を明け渡せ。
- 2 被告は、原告に対し、34万7200円及び別紙債権目録中の各年月分の小計欄記載の各金員に対する各該当月の26日から各支払済みまで年14.56% (年365日の日割計算) の割合による金員を支払え。
- 20 3 被告は、原告に対し、令和4年5月1日から第1項の建物の明渡済みまで1か月13万200円の割合による金員を支払え。
- 4 訴訟費用は被告の負担とする。
- 5 この判決は、仮に執行することができる。

事 実 及 び 理 由

25 第1 請求

主文同旨

## 第2 当事者の主張

### 1 請求原因

別紙「請求の原因」記載のとおり。

5 なお、令和4年1月分から同年4月分までの被告の滞納家賃等は別紙債権目録記載のとおりである。

### 2 請求原因に対する認否

(1) 請求原因1から3までは認める。

(2) 請求原因4のうち、本件の契約が令和4年4月30日をもって解除されたとの主張は争うが、その余の事実は認める。

## 10 第3 当裁判所の判断

1 請求原因1から3までは、いずれも当事者間に争いがない。

2 請求原因4のうち、被告が令和4年1月分から同年3月分までの本件建物の家賃等の支払を怠ったことから、原告が、被告に対し、令和4年4月5日に到達した書面をもって、上記滞納家賃等を同月25日までに支払うよう催告するとともに、同日が経過したときは同月30日限り本件の契約を解除するとの意思表示をした事実、被告が上記滞納家賃等及び令和4年4月1日以降の家賃等の支払をしていない事実は、当事者間に争いがない。

3 令和4年4月25日及び同月30日が経過したことは当裁判所に顕著である。

4 よって、本件の契約は、令和4年4月30日の経過により解除されたものと認められる。

20 5 なお、被告は、答弁書において、①「原告の家賃86800円以外の請求について被告は裁判官弾劾訴訟事件で日本国に請求する」、②「原告の訴訟は、一旦中止し、被告の労働審判、裁判官弾劾など訴訟事件が終わったら再度審理である」などと主張しているため、念のため検討する。被告の上記主張の趣旨は必ずしも明らかではないものの、前記1から4までで説示したとおり、本件において請求原因事実に争いはなく、原告被告間の契約は令和4年4月30日の経過により解

除されたものと認められるところ、被告の上記①及び②の主張はいずれも本件の請求原因事実から生ずる法律効果を覆すものであるとは認められず、採用の限りでない。

- 5 6 以上によれば、原告の本訴請求は理由があるからこれを認容することとして、主文のとおり判決する。

東京地方裁判所民事第43部

裁判官

廣瀬 仁貴 



## 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4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。

以 上

(別 紙)

## 物 件 目 録

所 在 地 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

床 面 積 46.89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

以 上



(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



これは正本である。

令和4年7月6日

東京地方裁判所民事第43部

裁判所書記官

出口穂乃

