

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(SUN SHUBIN)

## 訴状訂正申立書

東京地方裁判所 民事 43 部と A 係御中

令和 4 年 6 月 16 日

原告訴訟代理人 須賀 恵子



- 1 請求の原因のうち、第 4 項の 9 行目を次の通り<sup>訂正</sup>する。

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。

以 上

令和 4 年（ワ） 1 1 1 5 6 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

## 証 拠 説 明 書

令和 4 年 6 月 16 日

東京地方裁判所民事第 43 部と A 係 御中

原告訴訟代理人 須賀 恵子



| 甲号証 | 標 目<br>(原本・写しの別)                                | 作成<br>年 月 日         | 作成者            | 立 証 趣 旨  |
|-----|---|---------------------|----------------|--|
| 1   | 都市機構賃貸住宅賃貸借契約書<br>原本                            | 平成 26 年<br>12 月 8 日 | 原告<br>及び<br>被告 | 原告と被告との間で本件建物について賃貸借契約を締結した事実。<br>請求の原因の第 2 項に記載の各事実を証明する。※本契約書第 19 条 2 項に家賃等を 3 か月以上滞納したとき、原告は被告に対し催告によらないで本契約を解除し、又は本契約の更新を拒絶することができる旨を記載している。 |
| 2   | 賃貸収納未済額表<br>写し                                  | 令和 4 年 5<br>月 10 日  | 原告             | 請求の原因の第 4 項に記載の事実を証明する。  |
| 3   | 家賃等支払催告<br>及び条件付契約<br>解除通知<br>写し                | 令和 4 年 4<br>月 4 日   | 原告             | 請求の原因の第 4 項に記載の事実を証明する。  |
| 4   | 家賃等支払催告<br>及び条件付契約<br>解除通知の特定<br>記録郵便物受領証<br>写し | 令和 4 年 4<br>月 4 日   | 原告             | 原告が、甲 4 号証を日本郵便株式会社の特定記録郵便により、被告に発送したことを証明する。  |
| 5   | 家賃等支払催告<br>及び条件付き契<br>約解除通知の配<br>送履歴<br>写し      | 令和 4 年 4<br>月 5 日   | 原告             | 甲 4 号証が日本郵便株式会社の特定記録郵便により、被告に送達されたことを証明する。   |





90003843690

| 支社 | 団地  | 種類 | 住戸番号      |
|----|-----|----|-----------|
| 20 | 282 | 1  | 000100609 |

\*\*



## 都市機構賃貸住宅賃貸借契約書

|             |                   |               |  |      |
|-------------|-------------------|---------------|--|------|
| 賃貸住宅<br>の表示 | 団地名               | 北砂五丁目         |  |      |
|             | 住戸番号              | 第10号棟第609号室   |  |      |
|             | 所在地               | 東京都 江東区北砂5-20 |  |      |
|             | 構造                | 鉄筋コンクリート造     |  | 9階建て |
|             | 戸数                | 1戸（造作付き）      |  |      |
| 家賃          | 月額金               | 83,100 円      |  |      |
| 敷金          | 金                 | 166,200 円     |  |      |
| 貸主          | 独立行政法人都市再生機構      |               |  |      |
| 借主          | S U N S H U B I N |               |  |      |
| 入居開始可能日     | 平成 26 年 12 月 13 日 |               |  |      |
| 賃貸借契約締結日    | 平成 26 年 12 月 8 日  |               |  |      |

頭書の貸主を甲とし、頭書の借主を乙として、甲乙間に次のとおり住宅の賃貸借に関する契約を締結する。

(総 則)

第1条 甲は、頭書に表示する甲所有の住宅（以下「賃貸住宅」という。）を、この契約書に記載されている条件で乙に賃貸する。

2 賃貸住宅の敷地、外灯、屋上等については、乙は、甲の指示するところに従い他の住宅の居住者とこれを共用するものとする。

3 甲は、必要があるときは、賃貸住宅の敷地若しくは屋上に工作物を設置し、又は賃貸住宅の敷地に造成を加えることができる。

(乙の入居開始可能日)

第2条 乙の賃貸住宅への入居開始可能日は、頭書のとおりとし、乙は、この日から1か月以内に入居を完了しなければならない。

2 甲は、甲の都合で前項に規定する入居開始可能日を変更するときは、速やかに、乙に通知するものとする。この場合には、通知状に記載する日をもって前項の入居開始可能日とする。

3 乙は、甲の承諾を得て、第1項に規定する1か月の期間を延長することができる。

(契約期間)

第3条 この契約の期間は、前条第1項又は第2項に規定する入居開始可能日から起算して1年とする。

2 前項の契約期間が満了する日の14日前までに、甲乙又はその一方からなんらの申出がないときは、この契約は、同一条件で1年間更新されるものとし、更新された契約についても同様とする。

(家 賃)

第4条 賃貸住宅の家賃は、頭書のとおりとする。

(家賃の変更)

第5条 甲は、次の各号の一に該当するときは、家賃の額及び敷金の額を変更することができる。

一 物価その他経済事情の変動に伴い必要があると甲が認めたとき。

二 近傍同種の住宅の家賃との均衡上必要があると甲が認めたとき。

三 甲が賃貸住宅、附帯施設又は賃貸住宅の敷地に改良を施したとき。

(敷 金)

第6条 乙は、家賃の支払、損害の賠償その他この契約から生ずる債務を担保するため、敷金として頭書の金額を甲に支払い、甲は、既にこれを受領した。

2 甲は、この契約が第19条若しくは第20条第1項若しくは第3項の規定により解除された日又は第19条の規定によるこの契約の更新拒絶により契約期間が満了した日（以下「契約終了日」という。）から起算して21日以内に、敷金のうち乙の債務弁済に当てた残額を乙に返還するものとする。この場合、その敷金には、利息を付けないものとする。

3 乙は、前項の規定により、甲から敷金の返還を受けるときは、乙が契約終了日までに使用した電気、水道及びガスの使用料支払領収書を、甲に提示するものとする。

(共益費)

第7条 乙は、家賃のほかに、次の各号に掲げる費用（以下「共益費」という。）を毎月負担するものとする。

一 賃貸住宅がある団地内の電気、水道及びガスの使用に伴う諸費用（賃貸住宅内におけるそれらの使用料を除く。）

二 賃貸住宅の室外のごみの処理に要する費用

三 賃貸住宅の室外の給水施設、汚水処理施設その他の排水施設、遊戯施設その他の雑構築物等の維持又は運営に要する費用

四 賃貸住宅がある団地内の道路、植樹、花壇、芝生等の清掃、消毒及び手入れに要する費用

五 その他賃貸住宅がある団地内の居住者の共通の利益を図るために、甲が特に必要であると認めたものに要する費用

2 前項の共益費の額は、甲が定めるものとし、甲は、物価の変動又は附帯施設若しくは賃貸住宅の敷地の改良等を理由として、共益費の額を変更することができる。

(家賃等の支払義務)

第8条 乙の家賃及び共益費（以下「家賃等」という。）の支払義務は、第2条第1項又は第2項に規定する入居開始可能日から発生するものとする。

2 乙が第2条第3項の承諾を受けたときにおいても、家賃等の支払義務は、前項の規定によるものとする。

3 賃貸住宅の入居開始可能日の属する月又は契約終了日の属する月における乙の賃借期間が1月に満たないときの家賃等は、1月を30日として日割計算した額とし、その日割計算した額に10円未満の端数が生じたときは、これを四捨五入するものとする。

(家賃等の支払期日)

第9条 乙は、前条第3項に規定する月の家賃等については甲の定める期日までに、甲の定める方法により、その他の月の家賃等については毎月25日までに、原則として、甲の指定する金融機関等における口座振替の方法により、甲に支払うものとする。

(遅延利息)

第10条 乙は、乙の責めに帰すべき理由により、家賃等の全部又は一部の支払を遅延したときは、その支払を遅延した額について、その遅延した期間の日数に応じ、年（365日当たり）14.56パーセントの割合により算定した額を、遅延利息として甲に支払わなければならない。



(賃貸住宅使用上の注意)

第11条 乙は、賃貸住宅の使用方法等に関する甲の注意に従って、善良な管理者の注意をもって賃貸住宅を使用しなければならない。

(乙の修理義務)

第12条 賃貸住宅について、次の各号に掲げるものの修理又は取替えは、乙の負担において乙が行うものとする。

一 畳

二 障子、ふすま等外回り建具以外の建具及び外回り建具のガラス

三 その他別に甲が定める小修理に属するもの

2 甲は、前項各号に掲げるものの細目については、あらかじめ、乙に通知するものとする。

3 この契約が第19条若しくは第20条第1項若しくは第3項の規定により解除された場合又は第19条の規定によるこの契約の更新拒絶により契約期間が満了した場合において、乙が賃貸住宅を甲に返還するときは、第1項の規定は適用しないものとする。

(原状回復義務)

第13条 乙は、乙の責めに帰すべき理由により、賃貸住宅を汚損し、破損し、若しくは滅失したとき又は甲に無断で賃貸住宅の原状を変更したときは、前条の規定にかかわらず、直ちに、これを原状に回復しなければならない。

(甲の承諾を必要とする事項)

第14条 乙は、次の各号に掲げる行為をしようとするときは、甲が定める書面によって、あらかじめ、甲の承諾を得なければならない。

一 賃貸住宅の模様替え又は工作をしようとするとき。

二 賃貸住宅の敷地内に工作をしようとするとき。

三 賃貸住宅の全部又は一部を居住の用途以外に用いようとするとき。

(甲に対する通知)

第15条 次の各号の一に該当するときは、乙は、直ちに、その旨を甲に通知しなければならない。

一 乙、乙の世帯員及び同居者が引き続き1か月以上賃貸住宅に居住しないとき。

二 乙が氏名を変更したとき。

三 乙が死亡し、又は後見、保佐、補助若しくは任意後見が開始されたとき並びにこれらが取り消され、終了したとき。

四 賃貸住宅が汚損し、破損し、又は滅失したとき。

(転貸等の禁止)

第16条 乙は、賃貸住宅の全部若しくは一部を転貸し、賃貸住宅の賃借権を譲渡し、又は賃貸住宅を他の住宅と交換してはならない。

2 乙は、その名目のいかなを問わず、前項において禁止する行為に類する行為をしてはならない。

(動物飼育の禁止)

第17条 乙は、賃貸住宅のある団地内において、小鳥及び魚類以外の動物を飼育してはならない。

(反社会的勢力の排除)

第18条 乙は、乙、乙の世帯員又は同居者が、次の各号のいずれにも該当しないことを表明し、かつ、将来にわたっても該当しないことを確約する。

一 暴力団員（暴力団員による不当な行為の防止等に関する法律（平成3年法律第77号。次号において「暴対法」という。）第2条第6号に規定する暴力団員をいう。以下同じ。）であること。

二 自己若しくは第三者の不正の利益を図る目的又は第三者に損害を加える目的をもって、暴力団（暴対法第2条第2号に規定する暴力団をいう。以下同じ。）又は暴力団員を利用するなどしていること。

三 暴力団又は暴力団員に対して、資金等を供給し、又は便宜を供与するなど直接的あるいは積極的に暴力団の維持、運営に協力し、若しくは関与していること。

四 暴力団又は暴力団員であることを知りながらこれを不当に利用するなどしていること。

五 暴力団又は暴力団員と社会的に非難されるべき関係を有していること。

2 乙は、次の行為を行わないことを確約する。

一 自ら又は第三者を利用して、甲に対して、暴力的な又は法的責任を超えた不当な要求行為、脅迫的な言動をし、又は暴力を用いる行為、偽計若しくは威力を用いて甲の業務を妨害し、又は信用を毀損する行為その他これらに準ずる行為を行うこと。

二 賃貸住宅の全部又は一部を暴力団の事務所その他の活動の拠点の用に供すること。

三 賃貸住宅のある団地内において、著しく粗野若しくは乱暴な言動を行い、若しくは威勢を示すことにより、他の住宅の居住者に不安を覚えさせること又は賃貸住宅に反復継続して前項各号に該当する者を出入りさせること。

(甲の契約解除権等)

第19条 甲は、乙が次の各号の一に該当するときは、催告によらないでこの契約を解除し、又はこの契約の更新を拒絶することができる。

一 賃貸住宅の入居申込書に虚偽の事項を記載し、その他不正な手段により賃貸住宅へ入居したとき。

二 家賃等を3か月以上滞納したとき。

三 家賃等の支払をししばしば遅延することにより、その支払能力がないと甲が認め、かつ、その遅延がこの契約における甲乙間の信頼関係を著しく害するものであると甲が認めたとき。

四 甲の承諾を得ないで第14条各号に掲げる行為を行ったとき。

五 第15条に規定する甲に対する通知を怠ったとき。

六 賃貸住宅、附帯施設又は賃貸住宅の敷地を、故意又は重大な過失により、汚損し、破損し、又は滅失したとき。

七 第16条又は第17条の規定に違反したとき。

八 長期不在により賃借権の行使を継続する意思がないと甲が認めたとき。

九 共同生活の秩序を乱す行為があったとき。

十 乙、乙の世帯員又は同居者が、前条第1項各号に該当することが判明したとき。

十一 前条第2項各号に掲げる行為を行ったとき。

十二 その他この契約に違反したとき。

2 乙は、前項の規定により、甲がこの契約を解除したときは直ちに、この契約の更新を拒絶したときはこの契約の期間満了の日までに、賃貸住宅を空け、これを甲に返還しなければならない。

(契約解除等)

第20条 乙は、この契約を解除しようとするときは、14日以上予告期間をもって甲の定める契約解除届を甲に提出するものとし、その契約解除届に記載された契約解除日をもって、この契約は解除されるものとする。

2 乙は、前項の規定により、契約解除届を甲に提出したときは、その契約解除届に記載した契約解除日までに、賃貸住宅を空け、これを甲に返還しなければならない。

3 乙が契約解除届を甲に提出しないで賃貸住宅を退去したときは、甲が乙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、賃貸住宅内に乙が残置した物件は、甲が任意に処分することができる。

(不法居住による賠償金等)

第21条 乙は、契約終了日までに賃貸住宅を甲に明け渡さないときは、契約終了日の翌日から起算して明渡しの日まで(以下この条において「不法居住期間」という。)の家賃等相当額の1.5倍の金額を、甲に支払わなければならない。

2 第12条及び第13条の規定は、乙の不法居住期間中にこれを準用するものとする。

(賃貸住宅に関する調査)

第22条 乙は、甲が賃貸住宅の管理上、賃貸住宅に関して調査を求めたときは、これに協力しなければならない。

(必要書類の提出)

第23条 乙は、甲が賃貸住宅の管理上必要があると認めて要求したときは、乙、乙の世帯員及び同居者の住民票の写し等甲が定める証明書を、甲に提出しなければならない。

(甲への連絡方法)

第24条 甲は、この契約に基づく乙との連絡事務を行う者を置き、乙は、原則として、甲に対する一切の連絡をこの者にするものとする。

この契約締結の証として、本書2通を作成し、甲乙記名押印の上、各自1通を保有する。

甲 住 所 東京都新宿区西新宿六丁目5番1号

独立行政法人都市再生機構 東日本賃貸住宅本部

氏 名 本部長 大谷 幸生



乙 住 所

東京都多摩市永山2丁目3番地1-407

氏 名 SUN SHU BIN





(質貸) 収納未済検案) 一一 質貸 収納未済額表 ( 検 索 ) 一一 V218S 22-05-10 08:46:26  
1. 団 地 名: (282) 北砂五丁目 10-609 号室 ( 1-000100609 ) ( END ) (SN1202) (01)  
2. 住 戸 番 号: S U N S H U B I N 様  
3. 質 借 人 名: H26.12.13 5. 解 除 日: ( ) 6. 信 用 保 險: 継 続 S52. 5.14  
4. 入 居 日: H26.12. 8 8. 変 更 日: ( ) 9. 敷 金 額: (1) 166,200  
7. 契 約 日: H26.12. 8  
8. 支 払 方 法: 手 段 無 開 始 月: R 4 年 4 月

11. 契約解除成立 (R 4. 4. 4) (機構収納日: R 4. 4. 25)

| 未済額合計                |    | 4          | 332,400               | 14,800              | 0 | 347,200               |   |
|----------------------|----|------------|-----------------------|---------------------|---|-----------------------|---|
| (入金日)                | 仕訳 | (月額)       | (月額)                  | 共                   | 割 | (月額)                  | 備 |
| 年 月 分                | 月数 | 様式         | 賃 貸 料                 | 益 費                 | 金 | 計                     | 考 |
| R040125<br>~ R040425 | 4  | 1-0<br>011 | ( 83,100 )<br>332,400 | ( 3,700 )<br>14,800 | 0 | ( 86,800 )<br>347,200 |   |
|                      |    |            |                       |                     |   |                       |   |
|                      |    |            |                       |                     |   |                       |   |

(月額)\*帳票 0: 請求書 (1営業日分) 1: 払込票 2: 請求書 (3営業日分) 9: 請求データ登録  
(追加敷金)\*帳票 \*年月 R \*支払日 040510  
C99 F 8 → 法的措置 F 9 → 督促支援 F 1 0 → 済検案 F 1 1 → 入金 F 1 2 → 顧客  
S50 2 5 日払者です



令和4年4月4日

(通知人)

独立行政法人 都市再生機構  
東日本賃貸住宅本部  
本部長 田島満信

136-0073

江東区北砂5-20

10-609号室

SUN SHUBIN 様  
(20-282-1-000100609)

(差出人)

独立行政法人 都市再生機構業務受託者  
株式会社URコミュニティ  
東京東住まいセンター  
センター長 林 隆 太 郎

## 家賃等支払催告及び条件付契約解除通知

貴殿は、被通知人欄記載の住宅の賃貸借契約に基づく家賃等を別記記載のとおり3か月分以上滞納し、再三の督促にもかかわらず、いまだそのお支払がありません。

ついては、令和4年4月25日(月)までに別記延滞家賃等と約定遅延利息の全額を、下記センターに持参しお支払下さい。上記期限内までにお支払のないときは、上記賃貸借契約は本件契約第19条第1項第二号に基づき令和4年4月末日限り当然解除となりますので、直ちに住宅を明け渡して下さい。

(別記) 令和4年1月分から令和4年3月分まで

(令和4年4月1日現在)

- ※ 延滞家賃等には、各支払期日の翌日から各支払済みに至るまで、年(365日あたり)14.56パーセントの割合による約定遅延利息が掛かります。
- ※ 残高不足等で口座振替ができないことがたびたび発生した場合は、口座振替は中止させていただきます。
- ※ 令和4年4月分の家賃等も所定の期日までにお支払ください。

〒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本館7階

URコミュニティ 東京東住まいセンター 収納担当

TEL. 03(5600)1022 (直通)

\*電話番号はくれぐれも掛け間違いのないようご注意ください。

営業時間：9時30分～17時30分(日・祝日休業)

JR 総武線「錦糸町駅南口」前交差点《みずほ銀行の入っているビルの7階》

- ※ 本状と行き違いにお支払の節は、あしからずご了承ください。
- ※ 新型コロナウイルス感染拡大の影響で、失職や休職等により収入減を余儀なくされ、一時的に家賃等のお支払いが困難となったお客様につきましては、上記の期日までに滞納家賃等を一括でのお支払いができない場合においても、お申し出いただいたうえで、全額のお支払い期日をお待ちしたり、分割による計画的なお支払いについて協議させていただく等、当機構ではお支払いに関するご相談をお受けしておりますので、上記の窓口までご連絡いただきますようお願いいたします。









進化するめくもり。

企業情報 | お知らせ・プレスリリース | よくあるご質問・お問い合わせ | サイトマップ | English

キーワードを入力してください

検索

検索結果 詳細  
[郵便物等]

## 配達状況詳細

| お問い合わせ番号       | 商品種別   |
|----------------|--------|
| 573-43-34176-4 | 特定記録郵便 |

## 履歴情報

| 状態発生日            | 配送履歴       | 詳細 | 取扱局      | 県名等 |
|------------------|------------|----|----------|-----|
|                  |            |    | 郵便番号     |     |
| 2022/04/04 15:51 | 引受         |    | 墨田江東橋郵便局 | 東京都 |
|                  |            |    | 130-0022 |     |
| 2022/04/05 03:04 | 到着         |    | 城東郵便局    | 東京都 |
|                  |            |    | 136-8799 |     |
| 2022/04/05 16:30 | お届け先にお届け済み |    | 城東郵便局    | 東京都 |
|                  |            |    | 136-8799 |     |

## お問い合わせ窓口局

| 取扱区分 | 取扱局      | 電話番号         |
|------|----------|--------------|
| 引受   | 墨田江東橋郵便局 | 03-3633-9753 |
| 配達   | 城東郵便局    | 0570-943-919 |

※取扱局をクリックするとお問い合わせ先詳細情報が表示されます。

※配達を担当する郵便局に到着等した際に履歴を更新いたします。

輸送中などにより履歴情報の更新までお時間をいただく場合がございます。

その他、よくあるご質問・お問い合わせについては [こちら](#)。

## お客様サービス相談センター

| 固定電話から<br>(フリーダイヤル) | 携帯電話から<br>(通話料有料) | 英語受付(For English)<br>(通話料有料 Chargeable call) |
|---------------------|-------------------|--|
| 0120-23-28-86       | 0570-046-666      | 0570-046-111                                 |

受付時間 平日 8:00～21:00 土・日・休日 9:00～21:00

追跡サービスTOP ▶

取扱局を調べる ▶

個別番号検索 ▶

連続番号検索 ▶

## 郵便物

一般書留

現金書留

レターパック

レタックス

ビジネスで  
利用されるお客さまへ

## Q 便利な機能

[郵便番号検索](#)[料金の計算](#)[お届け日数を調べる](#)[郵便局をさがす](#)[集荷のお申し込み](#)[配達のお申し込み](#)[追跡サービス](#)

## ✉ 郵便

## 商品・サービス

[手紙・はがき](#)[レターパック](#)[ゆうパック](#)[ゆうメール](#)[国際郵便](#)[切手](#)[転居・転送サービス](#)

## 発送オプション

[書留](#)[速達](#)[特定記録](#)[配達日指定](#)[商品・サービス一覧](#)

## よくあるご質問

[ネットでも転居届を出すことが出来るって本当？](#)[ネットでも切手やはがきを買ったりできるの？](#)[郵便局でもふるさと納税を支援しているの？](#)[よくある質問一覧](#)