

(参考)

# 訴 状

平成25年 月 日

東京地方裁判所民事部 御中

原告訴訟代理人 弁護士 須 田 徹

同 弁護士 豊 田 泰 士

同 弁護士 松 井 麻 里 奈

当事者の表示 別紙当事者目録記載のとおり

## 建物明渡等請求事件

訴訟物の価額 金 573万1344円

貼用印紙額 金 3万4000円

## 第1 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け渡せ。
- 2 被告は、原告に対し、金198万6860円及び平成25年5月1日から前項の建物明渡済みまで1ヶ月7万6620円の割合による金員を支払え。
- 3 訴訟費用は被告の負担とする。  
との判決及び仮執行宣言を求める。

## 第2 請求の原因

### 1 区営住宅の賃貸

訴外東京都は、被告に対し、平成11年4月1日付で、訴外東京都が都営住

宅として所有していた別紙物件目録記載の建物に係る住宅（以下「本件住宅」という）の使用を許可し、賃貸した（以下「本件賃貸借契約」という）。

原告は、平成16年4月1日、東京都から本件住宅の移管を受け、同日付で、訴外東京都の地位を承継した（甲1）。

本件賃貸借契約の内容は公営住宅法、同法施行令、墨田区営住宅条例及び同条例施行規則によるところ、これらに基づく本件建物の平成23年1月から同25年4月までの1ヶ月の使用料及び共益費は以下のとおりであった（甲2から甲4）。

平成23年1月から同年3月まで	使用料	2万6900円
	共益費	620円
平成23年4月から同24年3月まで	使用料	7万7000円
	共益費	620円
平成24年4月から同25年3月まで	使用料	7万5100円
	共益費	620円
平成25年4月	使用料	7万6000円
	共益費	620円

## 2 使用料の不払い

被告は、平成24年11月5日現在、平成23年1月分から同24年9月分までの使用料及び共益費のうち145万5920円を滞納していた（甲2）。

そこで、原告は、被告に対し、平成24年11月29日到達の内容証明郵便をもって、上記金員を同年12月31日までに支払うよう催告するとともに、支払いがない場合は、墨田区営住宅条例第38条に基づき、同日をもって使用許可を取り消し、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした（甲3、甲5）。

しかるに、被告は同日までに上記金員を支払わなかった。上記期限経過後も、原告は被告との接触を試みたが、何ら進展がないため、原告は、平成25年4月30日をもって使用許可を取り消すこととし、平成25年4月1日付使用許可取消通知書により、改めて本件住宅の使用許可を取り消す（本件賃貸借契約を解除する）旨の意思表示をするとともに、同年同月30日までに本件住宅を

明け渡すよう請求した（甲6）。

また、被告は平成24年10月分以降の使用料、共益費も支払っていない（甲2）。

前述のとおり、原告は、平成24年12月31日の経過をもって本件住宅の使用許可を取り消す（本件賃貸借契約を解除する）旨の意思表示をしているが、平成25年4月1日、改めて本件住宅の使用許可を取り消す（本件賃貸借契約を解除する）旨の意思表示をしており、明渡し期限を平成25年4月30日としているところ、本件請求においては、原告は、平成25年4月1日付の使用許可取消通知書により、平成25年4月30日の経過をもって本件賃貸借契約を解除したものとする。

しかるところ、本件賃貸借契約解除日である平成25年4月30日までの被告の滞納使用料及び共益費は合計で198万6860円になる。また、解除日の翌日である平成25年5月1日以降の本件住宅の共益費を含む相当使用料は、1ヶ月7万6620円である（甲6）。

### 3 まとめ

よって、原告は、被告に対し、本件賃貸借契約終了に基づき、本件住宅の明渡しを求めるとともに、本件賃貸借契約に基づき金198万6860円の支払いを、本件建物の明渡債務の履行遅滞に基づく損害賠償として本件賃貸借契約の終了の日の翌日である平成25年5月1日から上記明渡済まで1ヶ月金7万6620円の割合による金員の支払いを求める。

## 証拠方法

甲第1号証	入居者台帳
甲第2号証	滞納一覧
甲第3号証	墨田区営住宅条例
甲第4号証	墨田区営住宅条例施行規則
甲第5号証の1	区営住宅条件付使用許可取消通知書
甲第5号証の2	送達記録書
甲第6号証の1	区営住宅使用許可取消通知書・明渡請求書
甲第6号証の2	送達記録書
甲第7号証	入居者世帯情報

## 附属書類

1	訴状副本	1通
2	甲号証写し	各1通
3	証拠説明書	1通
4	墨田区財産表	1通
5	「区営錦糸一丁目第二アパートの財産台帳価格について」	1通
6	「訴訟物の価額計算書」	1通
7	「議案の議決について」	1通
8	議案第 号	1通
9	訴訟委任状	1通

## 当 事 者 目 録

〒130 - 8640 東京都墨田区吾妻橋一丁目23番20号

原 告 墨 田 区  
上記代表者区長 山 崎 昇

〒101 - 0052 東京都千代田区神田小川町2丁目1番13号

中村ビル5階 マイスタット法律事務所（送達場所）

電 話 03 - 5283 - 2455

F A X 03 - 5281 - 0735

原告訴訟代理人 弁護士 須 田 徹

同 弁護士 豊 田 泰 士

同 弁護士 松 井 麻 里 奈

〒 -

被 告

## 物 件 目 録

所 在	東京都墨田区
建物の名称	アパート 号
種 類	居宅
構 造	鉄骨鉄筋コンクリート造 階建
専有面積	50.51平方メートル