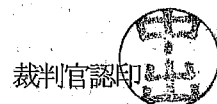


12/20 631

59668



第2回口頭弁論調書 (判決)

事 件 の 表 示 令和7年 (ハ) 第23559号
期 日 令和7年9月19日 午後1時10分
場所及び公開の有無等 東京簡易裁判所民事第1室法廷で公開
裁 判 官 中出卓哉
裁 判 所 書 記 官 村田 健一
出頭した当事者等 (な し)

弁 論 の 要 領 等

裁判官

次のとおり主文及び理由の要旨を告げて判決言渡し

第1 当事者の表示

別紙中の当事者目録 (当事者の表示) 記載のとおり

第2 主文

- 1 別紙中の請求の趣旨記載のとおり (ただし、費用負担及び仮執行宣言の裁判を除く。)
- 2 訴訟費用は、被告 の負担とする。
- 3 この判決は、仮に執行することができる。

第3 請求

別紙中の請求の趣旨及び原因記載のとおり。なお、訴状送達日は令和7年8月4日である。

第4 理由の要旨 (次の番号のいずれかに○印を付したもの)

- ① 被告 は、本件口頭弁論期日に出頭せず、答弁書その他の準備書面を提出しない。したがって、請求原因事実を争うことを明らかにしないものとして、これを自白したものとみなす。
- 2 被告 は、本件口頭弁論期日に出頭せず、陳述したものとみなされた答弁書によれば請求原因事実を認める旨の記載がある。
- 3 被告 は、本件口頭弁論期日に出頭せず、陳述したものとみなされた答弁書によれば請求原因事実を争うことを明らかにしない。
- 4 被告 は、公示送達による呼出しを受けたが、本件口頭弁論期日に出頭しない。証拠によれば、請求原因事実は全て認められる。
- 5 請求原因事実、当事者間に争いがない。

第5 口頭弁論終結日

令和7年9月19日

裁判所書記官

村田 健一



訴 状

令和7年6月19日

東京簡易裁判所民事係 御中

原告訴訟代理人弁護士 高 平 大 輔

〒164-8622 東京都中野区本町二丁目54番11号

原 告 株式会社レオパレス21

上記代表者代表取締役 宮 尾 文 也

〒142-0051 東京都品川区平塚一丁目12番9号加瀬ビル4階

弁護士法人フェイス法律事務所（送達場所）

上記訴訟代理人弁護士 高 平 大 輔

電 話 03-6426-1828

FAX 03-6426-1829

〒418-0034 静岡県富士宮市黒田61-24

レオパレスYOU 105号室

被 告 薫 陸 憂

建物明渡等請求事件

訴訟物の価額 106万9065円

貼用印紙額 1万1000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及び土地を明け渡せ。
 - 2 訴訟費用は被告の負担とする。
- との判決並びに仮執行宣言を求める。

第2 請求の原因

- 1 原告は、別紙物件目録記載の物件（以下「本件建物等」という）の賃貸人であり、被告は、本件建物等の賃借人である。
- 2 2021年6月7日、原告は被告に対し、本件建物等のうち貸室を、次のとおりの条件を定めて賃貸し（以下「本件賃貸借契約」という）、同日、同貸室を引き渡した（甲1）。
 - (1) 賃貸期間 2021年6月7日から2023年6月6日（2年毎に更新、現在も契約中）（甲1 第4条）
 - (2) 賃料 月額2万8000円
 - (3) 共益費 月額4000円
 - (4) 環境維持費 月額550円（消費税込み）
 - (5) LEONETオプション1 月額2310円（消費税込み）
 - (6) 賃料等の支払方法 毎月27日に翌月分を口座引き落とし（甲1 第7条）
- 3 2023年6月26日、原告は被告に対し、本件建物等のうち駐車場を、次のとおりの条件を定めて賃貸し（以下、当該駐車場の賃貸借に係る契約を含めて「本件賃貸借契約」という）、同日、同駐車場を引き渡した（甲2）。
 - (1) 駐車場の賃貸期間 2023年6月26日から2025年6月6日（2年毎に更新）（甲2 第2条）
 - (2) 駐車場利用料 月額4400円（消費税込み）
 - (3) 駐車場利用料の支払方法 毎月27日に翌月分を口座引き落とし（甲2 第2条）

- 4 被告は、本件賃貸借契約に基づく賃料等を、2025年5月までに金18万3540円を滞納した。そこで原告は2025年6月6日付内容証明郵便をもって、未払賃料等合計金18万3540円全額を上記内容証明郵便到達後1週間以内に支払うよう催告し、上記期間内に全額の支払いがない場合は、本件賃貸借契約を解除する旨の意思表示をした（甲3）。
- 5 しかしながら、同内容証明郵便は不在のため持ち帰られて保管期間経過で返戻され、被告は、いまだに本件建物等の占有を継続している。
- 6 そこで、原告は、本訴状をもって、未払賃料等合計金18万3540円全額を本訴状送達後1週間以内に支払うよう催告し、上記期間内に全額の支払いがない場合は、当該期間の経過をもって本件賃貸借契約を解除する。
- 7 よって、原告は、被告に対し、上記賃貸借契約の終了に基づく本件建物等の明渡しを求める。
- 8 なお、原告は、本件賃貸借契約に定められた合意管轄に基づいて東京簡易裁判所に本訴えを提起するものである（甲1 第36条）。

証 拠 方 法

- 1 甲第1号証 貸室の賃貸借契約書 写し
- 2 甲第2号証 駐車場・トランクルームの追加契約書 写し
- 3 甲第3号証 賃貸借契約解除通知書 写し

附 属 書 類

- 1 訴状副本 1通
- 2 甲1から3号証写し 各1通
- 3 全部事項証明書 1通
- 4 固定資産評価証明書 1通
- 5 資格証明書 1通

物 件 目 録

建物の表示

所在 富士宮市黒田字下谷戸 61番地24、61番地21、61番地22、
62番地9

家屋番号 61番24

種類 共同住宅

構造 木造合金メッキ鋼板葺2階建

床面積 1階 231.86平方メートル

2階 231.86平方メートル

(このうち、105号室部分23.18平方メートル)

住居表示 静岡県富士宮市黒田61-24

レオパレスYOU 105号室

土地の表示

所在 富士宮市黒田字下谷戸

地番 61番24

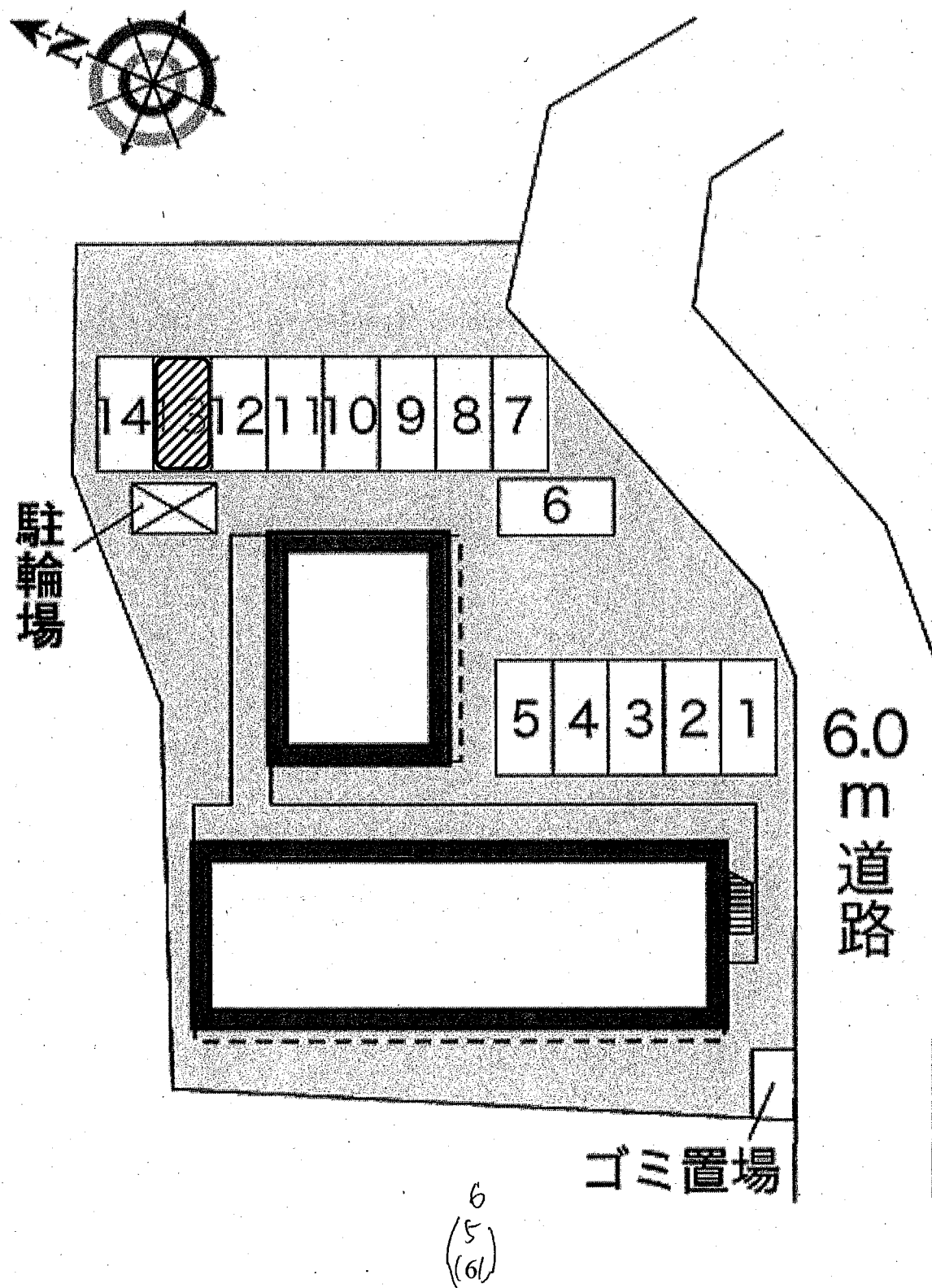
地目 宅地

地積 820.17平方メートル

(このうち、駐車場番号013番、地積12.50平方メートルの部分
であり、別紙物件案内図における配置図の斜線部分にあたる。)

物 件 案 内 図

配置図



これは正本である。

令和7年9月26日

東京簡易裁判所民事第1室

裁判所書記官 村田 健

