

株式会社土屋ホーム不動産 様

お世話になっております。

昨日 配達証明郵便にて到着いたしました

「賃貸借契約解除通告書」に於ける貴殿の意思表示に対して、
本日2025年10月24日付で札幌地方裁判所へ訴えの提起をさせて頂きました。
後日下記書面が代表取締役宛に送付されますこと先んじてお知らせいたします。

①期日呼出状

②訴状副本

〒001-0011

札幌市北区北11条西3丁目2-23

ノースタウンハウス222

高桑 広仁

電話：090-2392-8284

FAX：011-788-5132

札幌地方裁判所 御中
訴状受付窓口 様

御世話になっています！

予納切手 5,740円を後日送付とさせて頂いた上での訴状を送付させて頂きます。
何卒宜しく御願いたします。

〒001-0011

北海道札幌市北区北 1 1 条西 3 丁目 2 - 2 3
ノースタウンハウス 2 2 2

高桑 広仁

TEL : 090-2392-8284

FAX : 011-788-5132

収 入
印 紙

訴 状

令和 7 年 10 月 24 日

札幌地方裁判所 御中

原告氏名 高桑 広仁
原告住所
〒001-0011
北海道札幌市北区北 1 1 条西 3 丁目 2 - 2 3
ノースタウンハウス 2 2 2
原告連絡先 090-2392-8284
FAX 011-788-5132

被告氏名
株式会社土屋ホーム不動産
代表者 代表取締役 所 哲三
被告住所
〒060-0809
北海道札幌市北区北九条西 3 丁目 7
被告連絡先 011-717-0777

賃貸契約解除通告違反事件

訴訟物の価額 0円
ちょう用印紙額 1,000円

記

第1 請求の趣旨

1. 被告が原告に示した「賃貸契約解除通告」の撤回を合意する契約継続書面を原告へ提示せよ。
2. 訴訟費用は被告の負担とする。

第2 請求の根拠

1. 借地借家法第35条

地上の建物の賃借人を保護するための規定です。

賃借人が満了を1年前までに知らなかった場合に限り、裁判所が借地人の請求に基づいて最長1年間の明け渡し期限を猶予できるというものです。

2. 借地借家法第27条・第28条

居住用建物の賃貸借契約の場合、貸主が解約を申し入れるには、契約終了の6か月前までに予告する必要がある、さらに「正当な事由」がなければなりません。

3. 軽微な違反では解除できない（上記 正当な事由 の補足とした判例）

東京高裁判平成8年11月26日判決

賃料不払いが数か月であっても、信頼関係を破壊しない特段の事情があれば解除が認められない場合があります。

4. 原告は家賃保証会社担当者との詳細な計画性ある支払い計画を以前より結んであり且つ家賃未払い残金については特定とした期日を設けての返済意思表示は行っておらず、又 直近 2025年10月15日に於いては家賃保証会社との同意書兼念書通り当該金額の支払いを完了させており、居住継続の意思を示す原告と被告管理会社との間での「信頼関係の破壊の法理」として当てはめる事情とは相成らないのが現実的且つ社会通念上の見地である。

*添付書面

- ①賃貸契約解除通告書原本 1 通
- ②原告と家賃保証会社との間で交わした「同意書兼念書」 1 通
- ③直近の家賃支払い状況（振込履歴写し） 1 通
- ④被告法人資格証明書 1 通

賃貸借契約解除通告書

(物件の表示)

物件名 ノースタウンハウス00222
所在地 北海道札幌市北区北十一条西3-2-23
賃貸人代理 株式会社土屋ホーム不動産
賃借人 高桑 広仁
賃料 金36,100円(但し1ヶ月分)

賃貸人代理 株式会社土屋ホーム不動産は貴殿と上記内容の賃貸借契約を2023年3月2日に締結し現在賃貸中ですが、貴殿は2025年8月分より2025年10月分までの賃料等合計88,519円の支払いを怠り本賃貸借契約の解約条項に抵触しています。よって本書面到着後7日以内に全額お支払い下さい。期日までに全額お支払い無き場合は再度の通告無く上記経過をもって本賃貸借契約は解除致します。お支払いが行えず契約解除に至った場合は速やかに解除日までに物件内の荷物を全て搬出し本物件を明け渡す様催告致します。本書面に応じない場合、不本意ではありますが法的手続きにて解決を図ります。後日の為に本書を送付致します。

(支払先)

三菱UFJ銀行 やまびこ支店 普通口座 8625935
口座名義人 日本セーフティー株式会社

2025年10月21日

被通知人

北海道札幌市北区北十一条西3-2-23 ノースタウンハウス00222
高桑 広仁 殿

通知人

北海道札幌市北区北九条西3丁目7
株式会社土屋ホーム不動産



郵便認証司

7.10.21

この郵便物は令和 7年10月21日
第13269023515号書留内容証明郵便物
として差し出したことを証明します。
日本郵便株式会社

受付通番: G01865725000100001 号

1/1 頁



日本セーフティー株式会社 様

下記内容にて今後の家賃支払いを行うことを決め、
「念書及び同意書」とさせていただきます。

<今後の家賃支払い内訳>

振込期日

2024年12月13日

振込金額

72,530円

内訳

2024年8月未入金分家賃額

35,770円

2024年8月 未入金NS手数料

330円

2024年9月未入金分家賃額

36,100円

2024年8月 未入金NS手数料

330円

振込期日

2025年1月15日

振込金額

36,430円

内訳

2024年10月未入金分家賃額

36,100円

2024年10月 未入金NS手数料

330円

振込期日

2025年2月14日

振込金額

72,860円

内訳

2024年11月未入金分家賃額

36,100円

2024年11月 未入金NS手数料

330円

2024年12月未入金分家賃額

36,100円

2024年12月 未入金NS手数料

330円

振込期日

2025年3月14日

振込金額

36,430円

内訳

2025年1月未入金分家賃額

36,100円

2025年1月 未入金NS手数料

330円

振込期日

2025年4月14日

振込金額

72,860円

内訳

2025年2月末入金分家賃額

36,100円

2025年2月 未入金NS手数料

330円

2025年3月末入金分家賃額

36,100円

2025年3月 未入金NS手数料

330円

振込期日

2025年5月15日

振込金額

36,430円

内訳

2025年4月末入金分家賃額

36,100円

2025年4月 未入金NS手数料

330円

振込期日

2025年6月13日

振込金額

72,860円

内訳

2025年5月未入金分家賃額

36,100円

2025年5月 未入金NS手数料

330円

2025年6月当月分家賃額

36,100円

2025年6月 当月分NS手数料

330円

現在2025年10月24日現在にて上記と同様の内容にて支払完了済

< 振込口座 >

三菱UFJ銀行 やまびこ支店 普通口座 86265935

口座名義人 日本セーフティー株式会社

上記内容による方法にて貴殿口座へ振込することを誓約し、同意書兼念書と致します。

直近2025年10月15日 72,860円支払済。

2024年11月14日

札幌市北区北11条西3丁目2-23

ノースタウンハウス222

高桑 広仁



2025/10/15 00:06:25

メモ

振込 ニホンセーフティ

72,860円