

〒001-0011

札幌市北区北十一条西三丁目 2-23 ノースタウンハ
ウス 222

高桑 広仁 様



事件番号 令和7年(ワ)第2659号

文書提示請求事件

原告 高桑 広仁

被告 株式会社土屋ホーム不動産

期日呼出状

令和7年11月19日

原告 高桑 広仁 様

〒060-0042

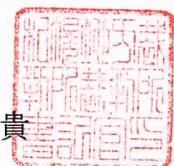
札幌市中央区大通西11

札幌地方裁判所民事第5部4係

裁判所書記官 杉本 敬

電話 011-290-2368

FAX 011-272-9277



頭書の事件について、当裁判所に出頭する期日が下記のとおり定められましたから、同期日に出頭してください。

記

期日 令和7年12月22日(月)午前10時30分

口頭弁論期日

場所 703号法廷(7階)

(出頭の際には、この呼出状を上記場所で示してください。)

賃貸借契約解除通告書及び「日本セーフティー株式会社 様」で書き出しの書面については、原本をお預かりすることができませんので、お返しいたします。

〒001-0011
札幌市北区北十二条西三丁目2-23 ノースタウンハ
ウス222

高桑 広仁 様



事件番号 令和7年(ワ)第2659号

文書提示請求事件

原告 高桑 広仁

被告 株式会社土屋ホーム不動産

事務連絡

令和7年11月7日

原告 高桑 広仁 様

〒060-0042

札幌市中央区大通西11

札幌地方裁判所民事第5部4係

裁判所書記官 杉本

敬 貴

電話 011-290-2368

FAX 011-272-9277



頭書の事件について、裁判官の指示により、下記のとおり連絡をします。

記

訴状からは本件賃貸借契約の解除が認められないことについて主張がありますが、請求の趣旨は原告と被告との間の賃借権の確認を求めるものではなく、通告の撤回を合意する契約継続書面の提示を求めるものになっています。原告においては、現在の請求の趣旨を維持するのであれば、かかる提示を請求することができる法律上の根拠（条文）を明らかにし、訴状訂正申立書を令和7年11月28日（金）までに提出して下さい。

以上

札幌地方裁判所

民事第5部 4係

裁判所書記官 杉本 敬貴 様

お世話になっております。

昨日郵送にて訂正に関する事務連絡がございましたので、

訴状訂正申立書を送付いたします。

宜しく御願い致します。

〒001-0011

北海道札幌市北区北11条西3丁目2-23 ノースタウンハウス222

高桑 広仁

連絡先：090-2392-8284

FAX：011-788-5132

事件番号 令和7年(ワ)第2659号
文書提示請求事件

原告 高桑 広仁
被告 株式会社土屋ホーム不動産

訴状訂正申立書

上記当事者間の頭書事件の提示を請求することができる法律上の根拠
(条文)は以下のとおり

① 民法 618 条

期間の定めがある賃貸借契約でも、当事者双方が「期間内に解約する権利を留保する」と
合意していれば、いつでも解約できるという内容です。この場合の解約は、民法 617 条の
規定に基づき、解約の通知後、定められた期間（民法 617 条では 3 ヶ月）が経過すると契
約が終了する。

② 民法 617 条 1 項 2 号

「建物の賃貸借」で期間の定めがない場合の、
賃貸人からの解約の申入れが 3 ヶ月後に終了するという条文です。
ただし、これは民法上の規定であり、借地借家法が適用される建物の賃貸借契約（一般の賃
貸アパート、マンションなど）では、同法第 27 条により
「解約申入れから 6 ヶ月経過」となり、さらに「正当事由」が必要となるため、
民法が直接適用されるケースは限定的となる。

③ 民法第 541 条（契約解除）

賃料滞納など債務不履行があった場合、賃貸人は催告した上で契約を解除し、明渡請求がで
きます（ただし、判例により信頼関係破壊の法理が適用されます）。

上記法律上の根拠から、訴状に添付した
被告からの「賃貸借契約解除通告書」の内容には大きな隔たりが存すること、

(1) 上記①の賃貸借間当事者の合意

(2) 上記②の後書き

借地借家第 27 条

「解約申入れから 6 ヶ月経過」となり、さらに「正当事由」が必要となる

(2) 履行無き場合には解除日までに明け渡す旨の「建物明渡しの催告」内容

よって一方の当事者からの賃貸借契約解除通告書の内容からすると、

上記（1）（2）（3）を根拠とした請求趣旨の正当化について

- (1) 本請求趣旨にある賃貸借契約解除通告の撤回を合意する書面の提出請求
- (2) 請求未払賃料 88,6519 円 の 本賃貸借契約解除通告書面到着後 7 日以内 の一括履行無き場合は「本賃貸契約の解除」と記されている経過期間の相違
- (3) 明渡し請求可能な条件として、通常 契約関係の終了が前提となるが、
その条件を満たさず明渡しの催告としている

但し、上記根拠とした（2）の「正当事由」の範囲に該当する未払月数の賃料額が過去の判例に沿い妥当か否かは定かではないとする。

以上を以て、訴状訂正申立書とする。

(添付書面)

申立内容の把握の補助書面・赤線を記した「賃貸借契約解除通告書」の写し

令和7年1月13日

〒001-0011

北海道札幌市北区北11条西3丁目2-23 ノースタウンハウス222

高桑 広仁

連絡先：090-2392-8284

FAX：011-788-5132

(補助書面)

賃貸借契約解除通告書

(物件の資料)

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十二条西3-2-23
賃貸人代理 株式会社土居ホーム不動産
賃借人 高桑 広仁
賃料 金36,100円(租し1ヶ月分)

賃貸人代理 株式会社土居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
賃貸中であります。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。
期日までに支払い無い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、下本意ではありますか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 やまと支店 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

読み込み
北海道札幌市北区北十二条西3-2-23 ノースタウンハウス00222
高桑 広仁 様

通知人
北海道札幌市北区北九条西3丁目7
株式会社土居ホーム不動産

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
受付番号: 001885725000100001 号
1/1 頁

郵便局証
7.10.21

東京
7.10.21
12-18

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。
何卒宜しく御願いいたします。

〒001-0011
北海道札幌市北区北11条西3丁目2-23
ノースタウンハウス222

高桑 広仁

TEL : 090-2392-8284
FAX : 011-788-5132

収 入

訴 状

印 紙

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11条西3丁目2-23
ノースタウンハウス222
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つた場合に限り、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り、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十二条西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あります。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あ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十二条西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
受付番号: G01865725000100001号
1/1 頁

東京
7.10.21
12-18

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」とさせて頂きます。

<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月未入金分家賃額

36,100円

2025年2月 未入金NS手数料

330円

2025年3月未入金分家賃額

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月未入金分家賃額

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