

(書式 1-3-1)

建物賃貸借契約解除に基づき建物の明け渡しを求める訴えの訴状

訴 状

平成〇〇年〇〇月〇〇日

〇〇〇〇地方裁判所 御中



建物明渡等請求事件

訴訟物の価格 金〇〇〇〇円

貼用印紙額 金〇〇〇〇円

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渡し、かつ金〇〇〇〇円を支払え。
- 2 被告は原告に対し、平成〇〇年〇〇月〇〇日から本件建物明渡し済みまで1か月〇〇〇〇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。

との判決並びに仮執行の宣言を求める。

請求の原因

- 1 原告は被告に対し、別紙物件目録記載の建物（以下「本件建物」という）を次の内容にて賃貸して、契約日に引渡した。

- | | |
|----------|----------------------------------|
| (1) 契約日 | 平成〇〇年〇〇月〇〇日 |
| (2) 賃料 | 1か月〇〇〇〇円 毎月末日限り翌月分を原告方に持参又は送金 |
| (3) 使用目的 | 居住用 |
| (4) 期間 | 平成〇〇年〇〇月〇〇日から 平成〇〇年〇〇月〇〇日まで |

- 2 被告は、平成〇〇年〇〇月分以降の賃料を全く支払わない。

そこで、原告は平成〇〇年〇〇月〇〇日到達の内容証明郵便にて、前記〇〇月から平成〇〇年〇〇月までの未払賃料〇〇〇〇〇円を〇〇日以内に支払うよう催告すると同時に、同期間内に支払われない場合は、本件賃貸借契約を解除する旨の条件付契約解除の意思表示をなした。

3 ところが、被告は、前項の催告期間内に未払賃料の支払をしなかったので、平成〇〇年〇〇月〇〇日から〇〇日経過した平成〇〇年〇〇月〇〇日をもって本契約は解除された。

4 よって、原告は被告に対し、次のとおり請求をする。

(1) 本件建物の明渡し

(2) 平成〇〇年〇〇月から平成〇〇年〇〇月までの未払賃料〇〇〇〇〇円の支払

(2) 平成〇〇年〇〇月〇〇日以降明渡し済みに至るまで、賃料相当損害金として1か月〇〇〇〇〇円の割合による金員の支払

上記のとおり、訴えを提起する。

証拠方法

甲第1号証

賃貸借契約書

甲第2の1、2

内容証明郵便、配達証明書

附属書類

訴状副本 1通

甲第1、2号証(写) 各1通

固定資産評価証明書 1通

物 件 目 録

所 在

家屋番号

種類及び構造

床 面 積



解説

(請求の趣旨 1)

建物明渡しと共に未払賃料の請求を併せて起こしておく。被告が任意で明け渡さず、家財道具類が残置されている場合、この金銭請求部分の債務名義を利用し、上記動産類の競売が可能となり執行も楽になるため。

(請求の原因 1)

賃貸借契約の内容特定

(請求の原因 2)

契約で無催告解除が可能なような特約が多い。しかし、借地借家法適用の賃貸借の場合、解除の効果について厳しい判断がされる可能性大。よって、賃料不払の場合、特約のあるなしに関係なく催告の上、解除とする形がベターのため、この形とする。

(附属書類 3)

訴訟物の価格の関係から建物の固定資産評価証明は必要。