

平成19年 6月22日
国土交通省住宅局

公営住宅の滞納家賃の徴収業務について

1. 制度の現状

公営住宅の滞納家賃の徴収業務については、

公営住宅の家賃は地方自治法上の「公金」(公の施設の使用料)と整理されるため、地方自治法や公営住宅法により地方公共団体が行うこととされている公権力の行使を民間事業者に委託することはできない

弁護士法により非弁護士が取り扱うことが禁止されている法律事務を民間事業者に委託することはできない

が、以下のようなこれらに関連する業務を民間委託することができることとなっている。

- ・督促状の印刷・作成・封入等の業務
 - ・滞納者に対する電話による自主的納付の呼びかけ業務
 - ・差押え物件の保管等の強制執行に係る補助業務
- など

2. 滞納家賃対策の現在の取組み

家賃の徴収を適切に行うことは公営住宅に係る業務の健全な継続の上で極めて重要なものと考えているところ。一方で、公営住宅は住宅に困窮する低額所得者に対して賃貸する住宅であり、やむを得ず家賃を支払えない状況にある者に対しては、福祉部局とも連携のうえ、家賃の減免等の措置を講ずること等により、入居者の支払い能力に応じて負担の軽減を図ることが必要となる。

このため、これまでも、家賃の滞納については、入居者の収入等の状況、入居者の事情を十分に把握し、法令等の規定に従い、家賃支払いの督促等所要の措置を講ずるよう、事業主体に対し、通知や説明を行ってきたところである。

公営住宅における家賃の滞納の状況(平成17年度全国)

- ・家賃徴収率：96.2%
- ・滞納額(過年度分を含む)：約636億円(現年度分約186億円)

現時点においても、事業主体の判断により、地方自治法の指定管理者制度や地方自治法施行令第158条に基づく事務委託等により、地方住宅供給公社や民間会社に対し、1で例示した滞納家賃の徴収に関する業務を委託しているところである。

都道府県及び政令市の事業主体の約78%(50事業主体)で民間委託を実施。
(平成19年4月1日時点で実施した調査による)

例えば、兵庫県では、平成17年度から、県営住宅退去者の滞納家賃の徴収業務を、債権回収のノウハウを持つ民間債権回収会社に委託している。

今後も事業主体に対し、滞納家賃対策について、民間委託も含め適切な措置が講じられるよう、周知徹底に努めてまいりたい。

参 照 条 文

公営住宅法（昭和二十六年法律第百九十三号）（抄）

（家賃の決定）

第十六条 公営住宅の毎月の家賃は、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入及び当該公営住宅の立地条件、規模、建設時からの経過年数その他の事項に応じ、かつ、近傍同種の住宅の家賃（次項の規定により定められたものをいう。以下同じ。）以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。ただし、入居者からの収入の申告がない場合において、第三十四条の規定による請求を行つたにもかかわらず、公営住宅の入居者がその請求に応じないときは、当該公営住宅の家賃は、近傍同種の住宅の家賃とする。

2 前項の近傍同種の住宅の家賃は、近傍同種の住宅（その敷地を含む。）の時価、修繕費、管理事務費等を勘案して政令で定めるところにより、毎年度、事業主体が定める。

3 （略）

4 事業主体は、第一項の規定にかかわらず、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、家賃を減免することができる。

5 （略）

（敷金）

第十八条 事業主体は、公営住宅の入居者から三月分の家賃に相当する金額の範囲内において敷金を徴収することができる。

2 事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、敷金を減免することができる。

3 （略）

（家賃等の徴収猶予）

第十九条 事業主体は、病気にかかっていることその他特別の事情がある場合において必要があると認めるときは、条例で定めるところにより、家賃又は敷金の徴収を猶予することができる。

（収入超過者に対する措置等）

第二十八条 （略）

2 公営住宅の入居者が前項の規定に該当する場合において当該公営住宅に引き続き入居しているときは、当該公営住宅の毎月の家賃は、第十六条第一項の規定にかかわらず、毎年度、入居者からの収入の申告に基づき、当該入居者の収入を勘案し、かつ、近傍同種の住宅の家賃以下で、政令で定めるところにより、事業主体が定める。

3 第十六条第三項から第五項まで及び第十九条の規定は、前項に規定する公営住宅の家賃について準用する。

第二十九条 （略）

2～5 （略）

6 事業主体は、第一項の規定による請求を受けた者が同項の期限が到来しても公営住宅を明け渡さない場合には、同項の期限が到来した日の翌日から当該公営住宅の明渡しを

行う日までの期間について、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。

7 (略)

8 第十六条第四項及び第五項並びに第十九条の規定は、第五項に規定する家賃又は第六項に規定する金銭について準用する。

(公営住宅の明渡し)

第三十二条 事業主体は、次の各号のいずれかに該当する場合には、入居者に対して、公営住宅の明渡しを請求することができる。

一 入居者が不正の行為によつて入居したとき。

二 入居者が家賃を三月以上滞納したとき。

三 入居者が公営住宅又は共同施設を故意に毀損したとき。

四 入居者が第二十七条第一項から第五項までの規定に違反したとき。

五 入居者が第四十八条の規定に基づく条例に違反したとき。

六 公営住宅の借上げの期間が満了するとき。

2 公営住宅の入居者は、前項の請求を受けたときは、速やかに当該公営住宅を明け渡さなければならない。

3 事業主体は、第一項第一号の規定に該当することにより同項の請求を行つたときは、当該請求を受けた者に対して、入居した日から請求の日までの期間については、近傍同種の住宅の家賃の額とそれまでに支払を受けた家賃の額との差額に年五分の割合による支払期後の利息を付した額の金銭を、請求の日の翌日から当該公営住宅の明渡しを行う日までの期間については、毎月、近傍同種の住宅の家賃の額の二倍に相当する額以下の金銭を徴収することができる。

4 前項の規定は、第一項第二号から第五号までの規定に該当することにより事業主体が当該入居者に損害賠償の請求をすることを妨げるものではない。

5・6 (略)

(収入状況の報告の請求等)

第三十四条 事業主体の長は、第十六条第一項若しくは第二十八条第二項の規定による家賃の決定、第十六条第四項(第二十八条第三項又は第二十九条第八項において準用する場合を含む。)の規定による家賃若しくは金銭の減免、第十八条第二項の規定による敷金の減免、第十九条(第二十八条第三項又は第二十九条第八項において準用する場合を含む。)の規定による家賃、敷金若しくは金銭の徴収の猶予、第二十九条第一項の規定による明渡し等の請求、第三十条第一項の規定によるあつせん等又は第四十条の規定による公営住宅への入居の措置に関し必要があると認めるときは、公営住宅の入居者の収入の状況について、当該入居者若しくはその雇主、その取引先その他の関係人に報告を求め、又は官公署に必要な書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めることができる。

(管理の特例)

第四十七条 次の各号に掲げる地方公共団体又は地方住宅供給公社は、当該各号に定める公営住宅又は共同施設について、一団の住宅施設として適切かつ効率的な管理を図るため当該地方公共団体又は地方住宅供給公社が管理する住宅その他の施設と一体として管理する場合その他当該公営住宅又は共同施設を管理することが適当と認められる場合においては、当該公営住宅又は共同施設を管理する事業主体の同意を得て、その事業主体

に代わつて当該公営住宅又は共同施設の第三章の規定による管理（家賃の決定並びに家賃、敷金その他の金銭の請求、徴収及び減免に関するものを除く。以下この条において同じ。）を行うことができる。

- 一 都道府県当該都道府県の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設
- 二 市町村当該市町村の区域内において他の地方公共団体が管理する公営住宅又は共同施設
- 三 都道府県が設立した地方住宅供給公社当該都道府県の区域内において都道府県又は市町村が管理する公営住宅又は共同施設
- 四 市町村が設立した地方住宅供給公社当該市町村の区域内において市町村又は都道府県が管理する公営住宅又は共同施設

2 （略）

3 第一項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、同項の規定により公営住宅又は共同施設の管理を行う場合においては、当該公営住宅又は共同施設の事業主体に代わつてその権限のうち次に掲げるものを行うものとする。

- 一 第二十二條第一項の規定により特定の者を公営住宅に入居させ、又は入居者を公募すること。
- 二 第二十五條第一項の規定により実情を調査し若しくは入居者を決定し、又は同條第二項の規定により入居者に通知すること。
- 三 第二十七條第三項から第六項までの規定による入居者又は同居者に対する承認をすること。
- 四 第二十九條第一項の規定により入居者に対し明渡しを請求し、又は同條第七項の規定により期限を延長すること。
- 五 第三十條第一項の規定によるあつせん等をする事。
- 六 第三十二條第一項の規定により入居者に対し明渡しを請求し、又は同條第五項若しくは第六項の規定により入居者に通知すること。
- 七 第三十三條第一項の規定により公営住宅監理員を置き、又は同條第二項の規定により公営住宅監理員を命ずること。
- 八 第三十四條の規定により第二十九條第一項の規定による明渡しの請求又は第三十條第一項の規定によるあつせん等に関し入居者の収入の状況について報告を求め、又は書類を閲覧させ、若しくはその内容を記録させることを求めること。

4 第一項の地方公共団体又は地方住宅供給公社は、前項第一号（特定の者の入居に係る部分に限る。）第二号（入居者の決定に係る部分に限る。）第四号又は第六号（明渡しの請求に係る部分に限る。）に掲げる権限を行つた場合には、遅滞なく、その旨を事業主体に通知しなければならない。

5 第一項の規定により地方公共団体又は地方住宅供給公社が行う公営住宅又は共同施設の管理に要する費用の負担については、事業主体と当該地方公共団体又は地方住宅供給公社とが協議して定めるものとする。

6 （略）