

平成18年9月20日
国土交通省住宅局

「地方公共団体の公営住宅の滞納家賃の徴収業務」

1. 制度・業務の現状

業務の目的・概要及び具体的実施方法等（別添1）

- ・家賃滞納があった場合、督促状の送付、電話による納付の呼びかけ等を行う。
- ・督促を行っても納付されない場合、事情を検討し、法的措置へ移行する。

業務実施に当たっての全体の組織体系
事業主体（都道府県及び市町村）が行う。

業務量に関する指標の実績（平成16年度全国）

- ・家賃徴収率：95.7%
- ・滞納額（過年度分を含む）：約61,800百万円（現年度分約21,000百万円）
- ・ストック全体に占める滞納者の割合：13.8%（約30万世帯）

関連条項

公営住宅の家賃の決定並びに家賃等の金銭の請求、徴収及び減免に関する権限については、地方公共団体が行うこととされている。

（公営住宅法第16条第1項・第2項・第4項、第19条等）（別添2）

2. 民間委託の活用状況

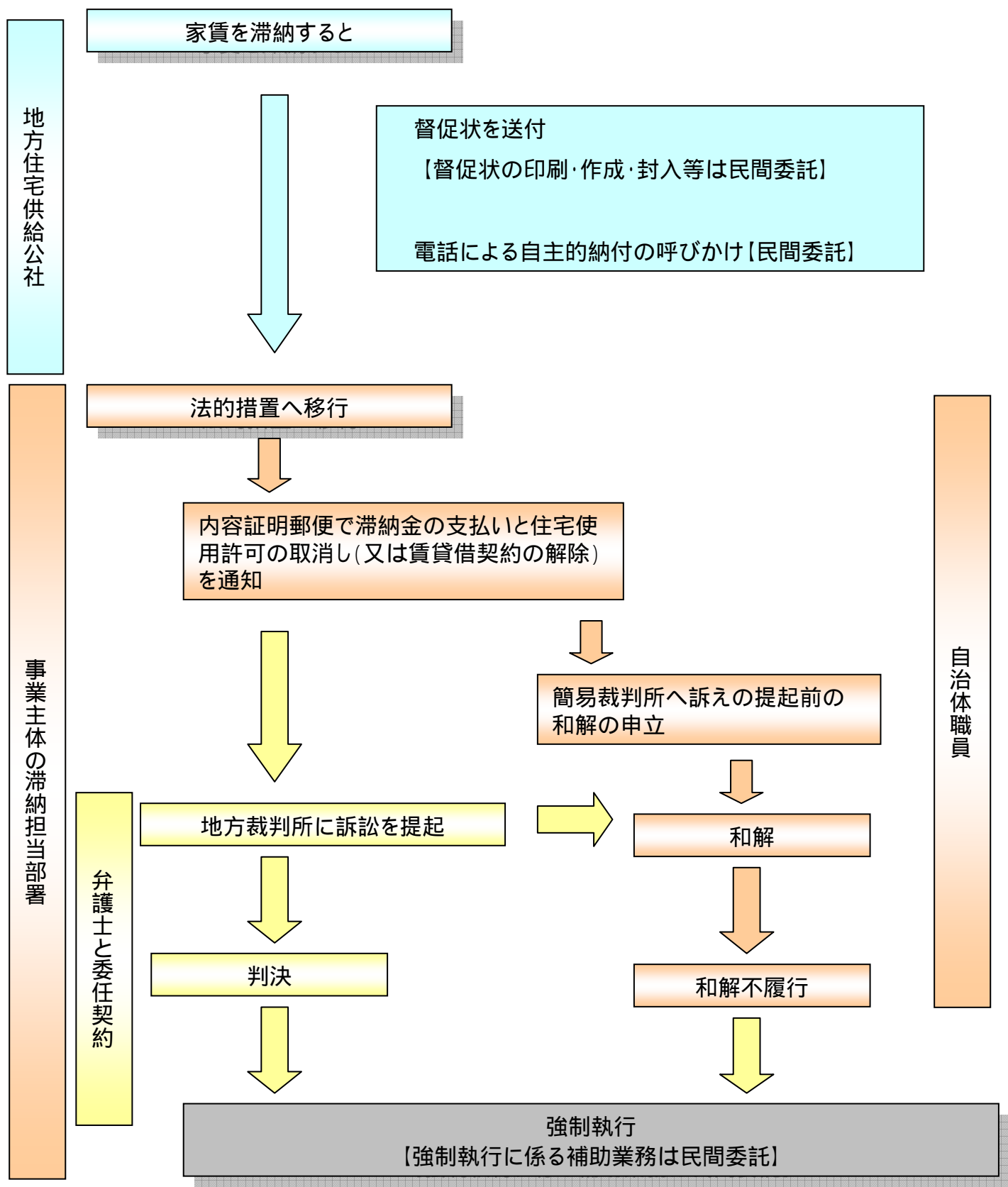
地方自治法や公営住宅法により地方公共団体が行うこととされている公権力の行使や弁護士法により非弁護士が取り扱うことが禁止されている法律事務を民間事業者に委託することはできないが、以下のようなこれらに関連する補助的な業務を民間委託することは可能である。

- ・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

現行においても、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、上記の業務を委託しているところ。

公営住宅滞納家賃の徴収業務フロー図(例)

別添1



上記フロー図は1事例であり、弁護士や民間会社に対する委託の状況は事業主体により異なる。

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 (略)

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。