

### 3 使用料（家賃）の滞納対策について

#### (1) 家賃の滞納

##### ア 市営住宅使用料の滞納状況

市営住宅使用料の納入状況を見ることは、住宅施策の経済性を検討するうえで重要である。

団地ごとに管理されている「調定・収入集計表」を集計した結果は、41 ページから 42 ページの表「年度別過年度未収金残高内訳表」示すとおりである。

平成 15 年 3 月 31 日現在における平成 13 年度分以前の累計未納額は、公営住宅関係 640,292 千円、改良住宅関係 384,880 千円、合計 1,025,171 千円と実に 10 億円を越す未納額がある。

また、平成 14 年度に不納欠損処分をした額は合計 42,908 千円である。

##### ① 年度別未収金額の比較

(単位：千円)

種別	平成 4 年度以前の未収金額	未収金額	未収金額に対する率
公営住宅	66,523	640,292	10.4%
改良住宅	88,615	384,879	23.0%
合計	155,138	1,025,171	15.1%

##### ② 不納欠損処分の比較

不納欠損額が未収金額に占める割合は次のとおりである。

(単位：千円)

種別	不納欠損額	未収金額	未収金額に対する不納欠損率
公営住宅	40,497	640,292	6.3%
改良住宅	2,411	384,879	0.6%
合計	42,908	1,025,171	4.2%

注：合計の金額を一致させるため端数処理をした。

##### (参考) 滞納戸数の比較

平成 15 年 3 月 31 日における管理戸数に対する滞納戸数の割合をみると次のとおりである。

(単位：戸数)

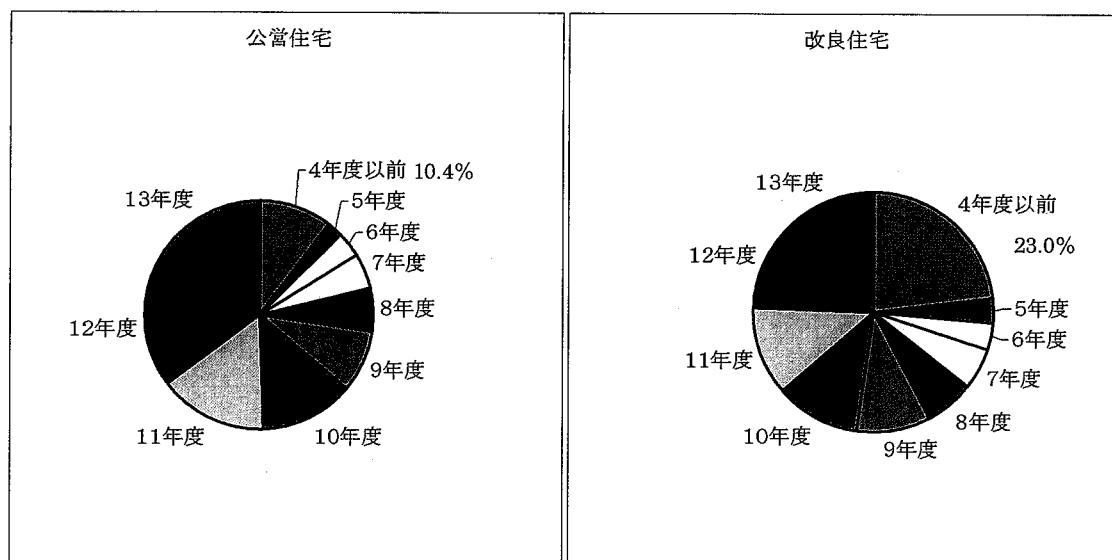
種別	滞納戸数	管理戸数	比率 (%)
公営住宅	2,832	18,948	14.9
改良住宅	874	4,435	19.7
合計	3,706	23,383	15.8

年度別過年度未収金残高内訳表  
平成15年3月31日現在  
(単位:円)

調定年度	公営住宅			改良住宅			市営住宅			合計		
	戸数	月数	未収金額	不納欠損額	戸数	月数	未収金額	不納欠損額	戸数		月数	未収金額
平成4年以前	262	1,295		29,209,878	32	322		1,147,800	294	1,617		30,357,678
	820	3,874	66,522,820		2,689	27,489	88,615,419		3,509	31,363	155,138,239	
平成5年	8	25		300,450	4	29		177,200	12	54		477,650
	159	625	14,242,898		350	3,745	13,427,548		509	4,370	27,670,446	
平成6年	14	56		972,663	3	32		230,500	17	88		1,203,163
	206	941	23,048,453		379	3,665	13,901,481		585	4,606	36,949,934	
平成7年	24	105		2,868,486	2	17		173,000	26	122		3,041,486
	281	1,269	32,136,557		375	3,505	20,846,500		656	4,774	52,983,057	
平成8年	33	145		4,513,576	2	21		225,000	35	166		4,738,576
	338	1,459	37,867,358		442	4,171	25,650,674		780	5,630	63,518,032	
平成9年	32	114		2,632,501	4	20		271,090	36	134		2,903,591
	494	2,158	57,342,893		478	4,493	38,995,323		972	6,651	96,338,216	
平成10年	-	-		-	1	12		186,000	1	12		186,000
	603	2,833	84,816,686		523	4,914	43,909,606		1,126	7,747	128,726,292	
平成11年	-	-		-	-	-		-	-	-		-
	793	3,731	97,960,801		554	5,141	45,934,287		1,347	8,872	143,895,088	
平成12年	-	-		-	-	-		-	-	-		-
	965	4,414	112,659,415		511	4,316	47,729,816		1,476	8,730	160,389,231	
平成13年	-	-		-	-	-		-	-	-		-
	1,199	4,496	113,693,925		479	3,631	45,868,982		1,678	8,127	159,562,907	
	373	1,760		40,497,554	48	453		2,410,590	421	2,213		42,908,144
合計	5,858	25,800	640,291,806		6,780	65,070	384,879,636		12,638	90,870	1,025,171,442	

(注) 1 北河原団地は、公営住宅として算定している。  
 2 この表は、上段は不納欠損金額を表わし、下段は未収金額を表わしている。  
 3 未収金額の合計は、過年度調定分から14年度に収納した金額を差引きした残高であり、不納欠損額の合計は14年度処分額である。

年度別過年度未収金残高内訳グラフ



#### イ 市職員の滞納状況

改良住宅に入居している市職員が家賃を滞納していることについては、平成 15 年 8 月 28 日に、地方自治法第 242 条第 1 項の規定に基づき、市職員の家賃徴収を怠り、長期にわたって滞納を黙認してきたことは違法であるので、これを改める措置を講じることを求める旨の監査請求（いわゆる住民監査請求）がなされ、この請求に基づき、監査委員において監査が実施されたところである。

監査委員の判断は、「改良住宅等の家賃の徴収及び滞納の整理に向けた取組については、なお不十分な点が見受けられることは否定できないものの、請求人が主張するような、市職員の改良住宅等に係る家賃の徴収を怠り、長期にわたる滞納を黙認しているという事実は認められない。」（平成 15 年 10 月 27 日付け監査公表第 489 号参照）というものであった。

いずれにしても、市職員が市営住宅の家賃を滞納することは、公務員としての立場からも許されるものでなく早期に滞納の解消に努める必要がある。

#### ウ 収納率

##### ① 市政改革大綱における目標設定

平成 13 年 2 月策定の市政改革大綱において、「平成 11 年度決算で 94.9%であった公営住宅使用料収納率を平成 17 年度決算において 97%に引き上げることを目標に取り組みます。」と具体的に数値目標を設定している。

都市計画局ではこの目標を達成するため、平成 13 年度、平成 14 年度の各年に収納率の目標を掲げて重点取組事項を設定し、関係職員が取り組んだ結果、現年度の収納率は、平成 13 年度で 95.76%、平成 14 年度では 96.73%と向上してい

る。収納率は、京都市が毎年6月に市政改革大綱に掲げた目標数値の進ちょく状況として公表している。

一方、民間企業等における未収金の回収方法は、未収金額を年度ごとに区分することなく総額をいかに早く回収するかを目標とするものである。したがって、一般的に収納率という場合は、未収金の総額に対する回収率を示すものである。

京都市が設定した目標数値とその進ちょく状況は、現年度に限った収納率を表わしているが、市政改革大綱や公表数値をみる限り、この点がわかりにくく、これらは、一見、過年度分も含めた公営住宅使用料全体の収納率を表わすものと見られる可能性がある。

次表のとおり、過年度、現年度分を合わせた平成14年度の収納率は、公営住宅が86.9%、改良住宅が53.3%であり、全体的には82.4%となっており過年度分の収納を含めた全体的な収納率をあげることが強く要請されることである。

平成14年度市営住宅使用料収納率比較

(単位：円)

項目		調定額 A	収入額 B	未収額	収納率 B/A
公 営 住 宅	現年度使用料	5,321,855,669	*5,147,871,349	174,091,520	96.7%
	過年度使用料	849,732,349	214,909,792	594,325,003	25.3%
	合計	6,171,588,018	5,362,781,141	768,416,523	86.9%
改 良 住 宅	現年度使用料	499,580,545	449,913,934	49,666,611	90.1%
	過年度使用料	442,038,948	51,787,313	387,841,045	11.7%
	合計	941,619,493	501,701,247	437,507,656	53.3%
合 計	現年度使用料	5,821,436,214	*5,597,785,283	223,758,131	96.1%
	過年度使用料	1,291,771,297	266,697,105	984,576,638	20.6%
	合計	7,113,207,511	5,864,482,388	1,208,334,769	82.4%

(注) 1 \*還付未済額 107,200 円を含む

2 過年度使用料の未収額は不納欠損処分額等を控除した後の金額である。

## ② 収納方法

現行の収納方法は、現年度分優先の収納方法である。したがって市政改革大綱の数値目標もこれに沿っている。既述しているように、過年度使用料の収入調定した未収金の回収率が悪ければ、全体の収納率は上がらない。

現年度分の収納を優先する方法は、入居者の家賃納入の意識を向上させる点で

は効果的で、また、現年度分の収納率を上げることは結果として次年度以降の過年度分の未納を少なくすることになるため、一つの合理的な徴収方法であることは理解できる。

しかしながら、京都市の財政状態が大変厳しいという現状を踏まえ、また、過年度分の未収金残高が10億円を超える巨額なものになっていることをよく認識し、過年度分の収納率についても数値目標を設定し、更なる収納率の向上に努めることが必要である。

また、民間の賃貸マンション・賃貸住宅においては、家賃の滞納が生じると退去しなければならず、過去の家賃を滞納すること自体が原則的にないことである。

過年度分の未収額が長期にわたれば、不納欠損処分で整理せざるを得ない状況になることは十分想定できる。未収の長期化は市民の負担の公平を損なうのみならず、財政を圧迫する原因となる。

過年度分の収納については、納付書が既に発行され、入居者がそれに基づいて納付するので年度の古いものから収納できないという事務の手續上から、入金月が拘束されるという難しい課題があるが、各年度内では概ね古いものから収納されているものの、年度間においては部分的に未収が残る結果となっている。

このことを、サンプルをもとに具体的な実例で説明すると、次のようになる。

月	12年度			13年度			14年度		
	当年度 調定額	収納日	収納額	当年度 調定額	収納日	収納額	当年度 調定額	収納日	収納額
4	24,000	13.7.12	24,000	29,100	13.5.1	29,100	29,000	14.5.2	29,000
5	24,000	13.11.2	24,000	29,100	13.7.2	29,100	29,000	14.6.13	29,000
6	24,000	14.8.2 内入	24,000 3,000	29,100	13.8.2	29,100	29,000	14.7.4	29,000
7	24,000	14.10.3	24,000	29,100			29,000	14.8.2	29,000
8	24,000	12.9.5	24,000	29,100			29,000	14.9.5	29,000
9	24,000	15.1.7	24,000	29,100			29,000	14.10.3	29,000
10	24,000	15.2.28	24,000	29,100			29,000	14.10.31	29,000
11	24,000	15.5.2	24,000	29,100			29,000	14.12.4	29,000
12	24,000	13.1.9	24,000	29,100	13.12.6	29,100	29,000	15.1.7	29,000
1	24,000	内入	21,000	29,100	13.12.28	29,100	29,000	15.2.4	29,000
2	24,000			29,100	14.3.4	29,100	29,000	15.2.28	29,000
3	24,000			29,100	14.4.3	29,100	29,000	15.4.3	29,000
計	288,000		240,000	349,200		203,700	348,000		348,000

(注) 網掛け数字が未収金額である。

<改善を要する事項>

- 1 家賃収納率の数値目標は、公営住宅について公表されているが滞納額の縮小に取り組むためには、公営住宅のほか、改良住宅についても収納率の数値目標を設定されたい。
- 2 収納率の数値目標の設定に当たっては、現年度収納率はもとより過年度の収納率及び全体的な収納率の目標を設定されたい。

(2) 滞納者から入居承継した後の家賃支払い状況

「京都市公営住宅等入居承継事務取扱要綱」第2条2項によれば、次のいずれかに該当するときは、入居承継の承認をしないと定めている。

- ① 入居者が、家賃を3箇月以上滞納しているとき、又は申込者が入居者の家賃債務を引き受けないとき。
- ② 申込者が独立の生計を営んでいる者でないとき。
- ③ 申込者が、過去に公営住宅等に関し、法的措置を受けたことがあるとき。ただし家賃滞納により法的措置を受けている場合において、法的措置を受けた住宅における滞納家賃及び損害賠償金を完納したときを除く。
- ④ その他市営住宅の管理上支障があるとき。

家賃を3箇月以上滞納していても、入居承継申込者がその延滞債務を引き受けたときは、入居承継は保証人の保証書、保証人の所得証明書を添付して、そのまま認められている。

平成13年度に入居承継したもののうち、承継時にすでに30万円以上の家賃滞納額があった事例22件について、その後1年間にその滞納分がどの程度支払われていたのかを調査した。

その結果、下表のとおり2件は全納されているが、6件は延滞額が増加しており、延滞額が減少している入居者も平均2.7箇月しか納入できていない。

承継時の延滞額平均は433,061円であり、期末における平均は390,601円であった。

滞納者から、入居承継したものが、その滞納額を支払うのは困難であり、現実に引き継いだ滞納債務は平均して43万円余りだったものが、4万円程度しか減少していない。

入居承継時に分納返済計画を立てて検討し、毎月わずかずつでも返済することにより滞納金額が増加をもたらさないよう努力していただきたい。

平成13年度の滞納者に係る入居承継後の滞納金の状況 (30万以上の滞納者)

(単位:円)

区 分	入居承継時			14年3月末時	
	団地名	入居承継日	承継日滞納額 滞納月数	14年3月末滞納額	滞納月数
1	柳の辻西	13.4.2	326,100 (11ヶ月)	298,100	(10ヶ月)
2	柳の辻西	13.4.20	305,100 (8ヶ月)	115,100	(不明)
3	向島8街区	13.4.20	318,100 (12ヶ月)	239,100	(10ヶ月)
4	向島5街区	13.5.28	333,200 (10ヶ月)	262,600	(11ヶ月)
5	勸修寺第一	13.6.29	331,600 (10ヶ月)	398,400	(12ヶ月)
6	向島8街区	13.7.13	398,600 (7ヶ月)	359,800	(7ヶ月)
7	大受	13.7.23	598,400 (29ヶ月)	680,400	(34ヶ月)
8	東竹の里	13.7.24	331,000 (10ヶ月)	216,000	(7ヶ月)
9	西京極	13.7.31	469,200 (15ヶ月)	505,800	(16ヶ月)
10	北福西	13.7.31	573,200 (12ヶ月)	653,700	(15ヶ月)
11	蜂ヶ丘	13.10.26	355,200 (16ヶ月)	365,200	(17ヶ月)
12	向島11街区	13.11.12	523,000 (18ヶ月)	470,600	(17ヶ月)
13	醍醐中山	13.11.13	581,900 (25ヶ月)	701,900	(30ヶ月)
14	北福西	13.11.22	600,322 (16ヶ月)	600,322	(16ヶ月)
15	向島1街区	13.11.27	433,000 (15ヶ月)	369,500	(13ヶ月)
16	南烏丸	13.12.14	369,000 (13ヶ月)	196,000	(7ヶ月)
17	向島9街区	13.11.27	433,000 (15ヶ月)	196,000	(7ヶ月)
18	石田西	14.1.9	311,800 (14ヶ月)	181,300	(7ヶ月)
19	向島8街区	14.1.18	626,600 (18ヶ月)	569,400	(16ヶ月)
20	向島1街区	14.2.28	447,800 (11ヶ月)	432,800	(11ヶ月)
21	東竹の里	14.3.20	667,500 (不明)	14.3.22	全納
22	大宅	14.3.22	328,800 (10ヶ月)	14.4.22	全納
	平均		439,201	390,601	

### (3) 市営住宅滞納家賃の不納欠損処分

#### ア 不納欠損処分基準

公営住宅滞納家賃の不納欠損処分についての平成13年5月23日付決定書を見たところ、処分基準を次のとおり定めている。

- ① 退去後、行方不明となっている者に対する債権については退去日から5年を経過したときとする。
- ② 無断退去等により、認定退去処理をした者に対する債権については、認定退去日から5年を経過したときとする。
- ③ 和解不履行により明渡しになった者に対する債権については、使用承認取消日から10年を経過したときとする。
- ④ 明渡しの確定判決を得た者に対する債権については、当該判決日から10年を経過したときとする。

なお、滞納者が入居中の場合は、時効中断措置をなし得るので、不納欠損処分は行わないとしている。また、平成14年5月29日及び平成15年5月23日の決定書においても同様の措置としている。

改良住宅にかかる不納欠損処分について、平成14年5月31日付決定書及び平成15年5月27日付決定書を見たところ、公営住宅と同様、前述の①から④までの処分基準を定めている。しかし、「滞納者が入居中の場合は、時効中断措置をなし得るので、不納欠損処分は行わない。」という記載はこれら決定書にはない。

#### イ 不納欠損の件数と金額

##### 公営住宅

(単位：円)

年 度	件 数 (件)	金 額
11 年度	118	10,798,349
12 年度	122	37,330,828
13 年度	85	26,838,731
14 年度	150	40,497,554

##### 改良住宅

(単位：円)

年 度	件 数 (件)	金 額
13 年度	住居 6	1,607,610
	店舗等 2	361,574
	計 8	1,969,184
14 年度	住居 7	2,410,590
	店舗等 0	0
	計 7	2,410,590



上表のうち、改良住宅の住居に対する平成 13 年度分 6 件及び平成 14 年度分 7 件について、それぞれ個別に欠損処分後の状況について調査した結果、平成 14 年度分では次のような事例がある。

平成 14 年度分

事例	滞納期間	月数	金額	処分基準の適用	現況
1	平成 4 年 2 月 ～9 年 9 月	4	539,600	①	15.5.2 現在入居中 月額家賃 28,100 円 室番号同一
2	昭和 56 年 8 月 ～60 年 11 月	5	159,400	①	15.6.5 現在入居中 月額家賃 15,400 円 室番号同一

(注) 処分基準①：退去後、滞納者が所在不明となったものについては、当該退去日から 5 年を経過していること。

不納欠損処分をした平成 13・14 年度分の改良住宅の住居 13 件のうち上表 2 件については、処分基準に示すように所在不明でないことが明らかであり、不納欠損処分する対象ではない。現に入居中で、滞納しているときと同一棟同一番号に入居している者の滞納家賃を不納欠損処分することは許されない。

滞納者が入居中の場合は、時効中断措置をなし得るので不納欠損処分は行わない旨を決定書で明らかにしていることからみても、不納欠損処分にする妥当性がない。

<監査意見>

- 1 滞納家賃の不納欠損処分について、現在改良住宅に入居中の滞納者に対して事実と異なる所在不明という基準で不納欠損処分したことは適切でないので、不納欠損処分は処分基準に照らし適正に行われたい。
- 2 不納欠損処分を行う場合は、不納欠損処分に至るまでの経過を明らかにするとともに、不納欠損処分基準である「所在不明」のみではなく死亡、失踪、疾病、破産などやむを得ない事由についても、その具体的な事実に基づき不納欠損処分をなし得る適正な基準を策定することも検討されたい。

#### (4) 家賃滞納に対する法的措置

家賃滞納者に対する京都市の指導手続として、「京都市市営住宅家賃滞納整理要綱」が定められている。

この要綱によると、1 箇月未納者には督促状、2 箇月未納者には未納通知、3 箇月未納者には催告書を送付して、事実の認識と納入指導を図る。

3 箇月以上の家賃滞納者に対しては、このほか臨宅及び電話等により、本人と接触し指導するとともに、保証人に対しても催告文書を送付することとしている。

12 箇月以上の家賃滞納者で再三の指導に応じない者あるいは 12 箇月未満でも全く払う意思のない者に対しては、法的措置を行う旨記載した文書を送付し、警告するとともに、臨宅等により納入指導を行う。警告を無視する者に対しては、法的措置を行う旨を通知し、来庁を促す。来庁した者に対しては、即決和解を提示し、その結果により和解申立あるいは住宅明渡し請求のいずれかの措置を執ることとしている。

このように要綱の手順に従って、法的措置に移行することになる。

法的措置には、「訴えの提起前の和解」（以下「即決和解」という。）、「訴訟」、「督促手続」及び「強制執行」等があるが、和解内諾が得られる入居者には「即決和解」の申立てを行い、その成立を図ることとしている。

京都市における市営住宅明渡し等法的措置の実施状況は次のとおりである。

市営住宅明渡し等法的措置実施状況（平成 14 年 12 月 31 日現在）（単位：件）

		10 年度	11 年度	12 年度	13 年度	14 年度
法的措置	訴訟和解前完納自主明渡し	3	—	4	3	2
	即決和解成立	35	43	92	138	60
	訴訟提起	23	47	84	88	44
	（うち訴訟上の和解成立）	(3)	(5)	(13)	(15)	(6)
計		61	90	180	229	106
その後の経過内訳	提訴和解前完納完結	1	—	3	1	2
	和解履行中	17	23	74	140	66
	裁判中	—	—	—	1	29
	自主明渡し	8	9	13	12	1
	強制執行	執行前自主明渡し	9	8	12	10
執行		26	50	78	65	6

ア 即決和解

① 即決和解の意義

即決和解とは、民事上の争いについて当事者双方が、訴訟提起前に簡易裁判所に出頭してする和解である。

② 即決和解成立後の納入状況

即決和解が成立した入居者との間には和解条項を記載した「和解調書」が作成され、その実行を待つこととなる。

即決和解が成立した滞納者からの未収家賃は解決されるはずであるが、「滞納者調書」によると、過去に即決和解が成立した滞納者の中から次の実態が判明し、滞納額の解消という面からみれば、必ずしも解決していないことが分かる。

住宅サービス公社が管理する公営住宅 77 団地について、即決和解後の状況を見ると次のとおりである。

即決和解成立後の収納状況－ 1 (単位：円)

即決和解後の状況	人数(人)	滞 納 額		
		平成 14 年度分	過年度分	計
退 去 者	98	1,285,545	37,327,943	38,613,488
継続居住者	398	19,248,658	77,597,798	96,846,456
計	496	20,534,203	114,925,741	135,459,944

(平成 15 年 6 月 11 日現在)

このうち滞納額 50 万円以上の者について即決和解成立後の収納状況は次のとおりである。

即決和解成立後の収納状況－ 2 (単位：円)

即決和解後の状況	人数(人)	滞納額	収納額	収納率	未納額	
退 去 者	26	19,458,464	1,378,480	7.1%	18,079,984	(注1)
継続居住者	31	20,425,800	4,228,700	20.7%	16,197,100	(注2)
計	57	39,884,264	5,607,180	14.1%	34,277,084	

(注) 1 他に賃貸借契約解除後の家賃相当額の損害金がある。

2 他に即決和解成立後に発生した家賃の未納額が 2,467,261 円ある。

ここからわかるように、即決和解が成立しても、その後の収納率は平均 14%程度であり、さらに即決和解後の発生家賃についても滞納している者もいる。

また、即決和解成立後、滞納額未納のまま退去した者の滞納額の収納率は 7.1%とほとんど収納実績があがっていない。

以上を総合してみると、「即決和解」の効果があがっていないことがうかがえる。

### ③ 即決和解不履行者に対する措置

即決和解不履行者に対する事務手順は、

和解条項違約催告書の送付（毎月）→最終臨宅訪問指導→使用承認取消し→強制執行手続→強制執行

（注） 和解調書を債務名義とする強制執行には、金銭請求についての強制執行と明渡しについての強制執行がある。

となるが、都市計画局住宅室住宅管理課「経費支出」資料によれば、強制執行事務にかかる費用が、1件当たり平均40万円以上要するのが実状である。また、これにより滞納額が全額徴収されるのではなく、明渡しについての強制執行であれば、立退きが完了するのみであるから、徴収には更に多額の費用を要することとなる。

#### イ 強制執行

公営住宅の入居者が家賃を滞納している場合において、その滞納の理由がやむを得ないものであり、公営住宅法第16条第4項や第19条の「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」に該当する場合には家賃の減免や徴収猶予をすることができるのであるから、そうでない場合には、公営住宅の適正な管理の観点や滞納することなく家賃を納入している入居者との公平の観点からも厳正に対処すべきであり、「即決和解」、「督促手続」、「訴訟」により得られた「和解調書」、「支払督促」、「判決」に従った履行を入居者が任意になさないときは、これらを債務名義として強制執行をすることとなる。

なお、「和解調書」、「判決」には滞納家賃及び明渡しまでの賃料相当損害金等の金銭債権とともに明渡請求権についても記載され、債務名義となり得るが、「督促手続」では明渡請求については申立てることができないので「支払督促」は金銭債権についてのみ債務名義となる。

金銭債権の実現のための強制執行（以下「金銭債権執行」という。）をする場合、その対象財産を把握することは、公営住宅入居者が一般的に低所得者であることから、困難であることが予想されるが、漫然と強制執行を断念することなく公営住宅入居時及び入居中毎年度基準日に提出させる収入申告書やその添付書類の記載、臨宅や即決和解手続等のあらゆる機会における聴取などにより、給料債権や売掛金等の対象財産の把握に努めるべきである。

執行可能な財産を把握し、具体的に強制執行に着手する旨を通知することにより、あるいは実際に強制執行に着手することによって、滞納者が強制執行を回避するために、それまでの態度を改め任意の履行をすることも期待できるのであり、

これにより滞納が解消され、以後の家賃の納入についても任意の履行が確保できる見通しとなれば、明渡しの強制執行をする必要もなくなる。

金銭債権執行は明渡しの強制執行に比し、格段に少額の費用でなすことができ、かつ、滞納家賃の回収ができるのであるから、まず、実効的な金銭債権執行に努めるべきである。

#### <監査意見>

家賃滞納者に対する明渡しの措置はやむを得ないことではあるが、住宅に困窮する低所得者に対して低廉な家賃で賃貸する公営住宅の性格からして、臨宅等機会あるごとに、公営住宅入居募集時における入居審査と同様、入居者の生活実態の把握に努め、家賃を滞納している入居者に対しては、やむを得ない理由がある場合のほかは、まず対象財産を差し押さえるなど、実効的な金銭債権執行に努めるべきである。

#### ウ 生活保護受給者に対する対策

生活保護を受給している入居者の家賃滞納に対する措置については、厚生労働省社会・援護局保護課長通知もあり、すでに関係局間で協議が重ねられているようである。

家賃納入の指導は、入居者の自立意識、生活基盤の確立にとって必要なことであり、かつ滞納家賃額が高額になれば対応がますます難しくなることは明らかである。したがって、速やかに関係局間の協議を終え、今後1箇月でも滞納すれば公営住宅管理者は直ちに福祉事務所と連携して「住宅扶助」の受領代理によって、入居者に家賃滞納を生じさせない執行体制を確立すべきである。

#### [参考] 1 公営住宅管理者に対する受領代理の通知：

平成14年3月29日社援保発第0329001号 各都道府県・指定都市・中核市 民生主管部(局)長あて厚生労働省社会・援護局保護課長通知

#### 2 生活保護世帯に支給される住宅扶助としての給付額：

家賃、間代	： 基準限度額	・・・ 42,500円以内（共益費は、自己負担）
特別基準	・・・	6人まで 55,300円以内 7人以上 66,400円以内
敷金	・・・	6人まで 387,100円以内 7人以上 464,800円以内
更新料	・・・	6人まで 55,300円以内 7人以上 66,400円以内

## エ 保証人

市営住宅の入居承認を受けた者は、特別の事由がある場合を除き、保証人を立てることが義務づけられ、保証人は、入居者と連帯して家賃、損害賠償金その他市営住宅の使用に際して生じた京都市への債務を負担しなければならない。(京都市市営住宅条例第13条) したがって、保証人についても、保証書のほか印鑑登録証明書及び所得の額を証明する書類を市長に提出することなど詳細な定めがされており(京都市市営住宅条例施行規則第5条)、家賃滞納者に対する指導・措置において、保証人の果たす役割は大きいと考えられるので、その実状について調査を行った。

### ① 保証人に対する催告

3箇月以上の家賃滞納者に対しては、本人に加えて保証人に対しても催告文書を送付することとしているが、この催告書の内容をみると、「滞納家賃の納入指導依頼について」と題し、「あなたから本人に滞納家賃を納入指定期限までに完納するようご指導くださることを依頼します。なお、このまま滞納家賃の納入がない場合は、本人に対し法律上の手続を執ることになりますので念のため申し添えます。」と記載されているのみで、保証人への弁済請求は全くなされていない。

### ② 家賃滞納整理事務手順上の措置

この要綱をうけて作成されている「家賃滞納整理事務手順」をみても、保証人は弁済対象者となっていない。法的措置対象者にかかる「法的措置対象者経過書」の記録をみても、保証人に係る記載については、「保証人に指導依頼文書を送付するも納入及び連絡なし」また「本人がまた元気になれば部屋に住むかもしれない、明渡すつもりはないといていた。家賃については、また指導しておく。」といった内容である。

このように、保証人の言動には、自分が入居者に代わって家賃を負担することになるかもしれないという危惧など全く感じられない。

この事務手順をみる限り、京都市は保証人に対しては、家賃滞納者に支払うように依頼することを求めるのみで、「連帯してその債務を弁済する」連帯債務者とは捉られていない。

### ③ 保証人への指導依頼の現状

平成13年度及び平成14年度「滞納整理決定書綴」の簿冊をみても、その大半は家賃滞納者への臨宅訪問による納入指導の記録であり、平成13年度には、臨戸602回、警告書持参しての臨戸175回、保証人への指導依頼が16回、平成14年度には、臨戸280回、警告書持参しての臨戸150回、保証人への指導依頼が10回となっており、本人に支払をお願いして欲しい旨保証人に依頼することすら僅少というのが

現状である。

#### ④ 保証人の役割

京都市市営住宅条例には、「保証人は入居者と連帯して京都市に対する債務を負担する。」旨明記されているにもかかわらず、実務上は「家賃を滞納している入居者に家賃支払を促すための協力者」としての位置付けになっているように思われる。

この原因について、これらの事務を担当する職員は、「公営住宅の入居に際して、保証人を用意できないと苦情を訴える人がかなりの数に上る。したがって、厳格に運用すると応募者が少なくなる。その結果、保証人については、ある程度、形式的にならざるを得ないと考えられ、入居者に滞納家賃が生じても、保証人に債務保証を求めることはなく、保証人からも家賃納入を指導するように求めることに留めているのである。」と説明している。この現状からみても明らかなように、保証人は形式上の存在と化している。

高齢化が進み、また単身生活者が増えつつある今日にあつては、連帯保証人としての役割以上に、万が一の事態が生じた際の緊急連絡先としての役割を保証人が担っているというのも事実と思われる。しかし、保証人の役割と緊急連絡先としての役割を同列に論じるべきではなく、緊急連絡先としての役割については別途方策を講じるべきである。

#### ⑤ 京都市市営住宅条例と京都市市営住宅家賃滞納整理要綱との関係

保証人に連帯債務者としての法的義務を負担させないというのが京都市の現状における姿勢である。「低所得の住宅困窮者のために京都市が低廉な家賃で住宅を提供しているのであるから、保証人は必要ではない。まして、保証人に連帯債務の履行を求める方が政策的にみても不合理である。」という意見もある。

しかし、公営住宅入居者は低廉な家賃、さらに減額、免除という措置により手厚く保護されている。したがって、家賃滞納は許容されるべきではなく、同時に保証人においても、保証人としての自己責任を果たすべきである。

現状は、「京都市市営住宅条例」第13条第2項に、保証人は入居者と連帯して、市営住宅の使用に際し生じた本市に対する債務を負担しなければならないと規定しているが、「京都市市営住宅家賃滞納整理要綱」には、この趣旨の規定が設けられておらず、条例の趣旨が反映されていない。

速やかに、「京都市市営住宅家賃滞納整理要綱」の内容について、検討されるべきである。

<監査意見>

「京都市市営住宅条例」の規定の趣旨が生かされるよう、「京都市市営住宅家賃滞納整理要綱」の保証人に関する規定等をすみやかに整備すべきである。

なお、現行の催告文書についても、保証人が入居者と連帯して債務を負担する責任を明確にすべきである。