

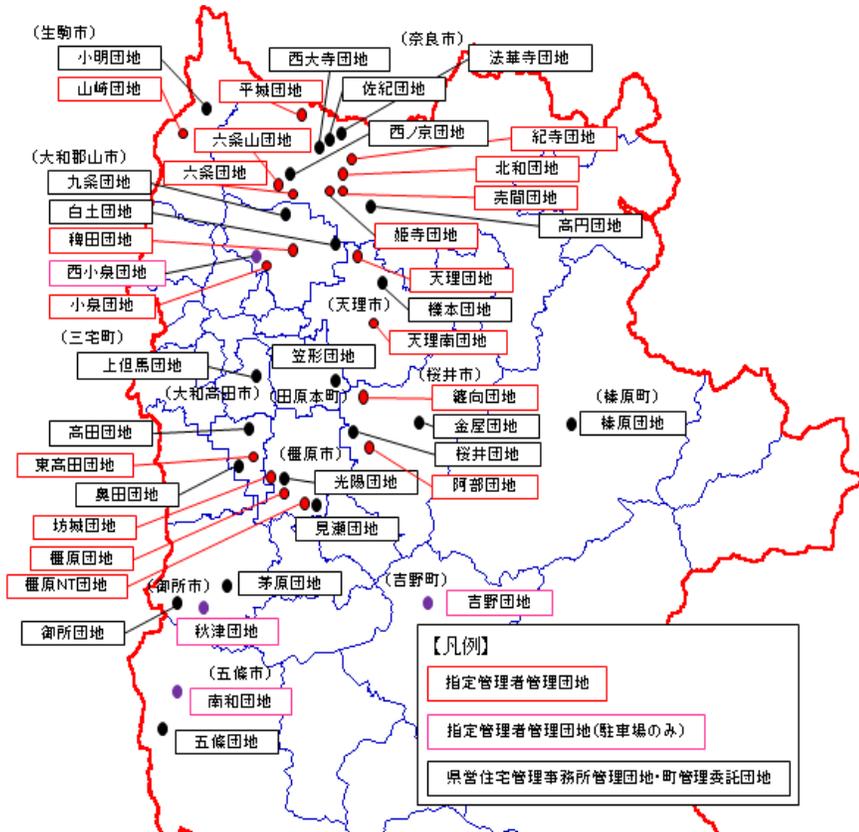
公営住宅の損害賠償金の 徴収委託の実現

家賃滞納等による明け渡し請求後の損害賠償金と
滞納家賃の一括委託の実現について

奈良県 まちづくり推進局

1 奈良県営住宅の現状

- 奈良県営住宅は平成31年4月1日現在、県内13市町に43団地が存在。管理戸数8,170戸、入居率88%である。
- 平成30年度の県営住宅使用料(家賃)の現年調定額は、12億円程度。収納率は98.2%程度、約2千万円が滞納。
- 滞納使用料は、指定管理者や弁護士法人に徴収委託するなど収納に努めるとともに、一定の滞納月数・滞納額となった場合、住宅の明渡し請求を実施している。



【団地一覧】 (単位:戸)

団地名	構造別	階数	建設年度	棟数	戸数	入居戸数
紀寺団地	低中耐	2~5	H8~H13	5	139	130
法華寺団地	木造	1	S28	6	7	4
六条団地	中耐	3~4	H2~H5	5	120	112
西大寺団地	簡二	2	S47	8	16	8
佐紀団地	簡平・簡二	1~2	S43~S46	17	80	44
西の京団地	簡平・簡二	1~2	S37~S38	27	110	39
高円団地	簡平・簡二・中耐	1~3	S40~S45	37	230	125
売間団地	中耐	4~5	S42~S46	22	648	555
北和団地	中耐	5	S46~S48	13	452	411
姫寺団地	中耐	5	S49~S50	8	250	221
平城団地	中耐	5	S52~S54	11	350	291
六条山団地	中耐	5	S53~S54	6	180	156
高田団地	簡二	2	S31	2	16	3
東高田団地	中高耐	3~6	H5~H11	4	158	147
奥田団地	簡平・簡二	1~2	S40~S44	80	430	165
小泉団地	中耐	4	H18~H26	12	240	230
西小泉団地	簡二・中耐	2~4	S45~S46	6	60	41
白土団地	簡二	2	S45~S50	55	228	119
糶田団地	中耐	5	S51~S54	20	600	482

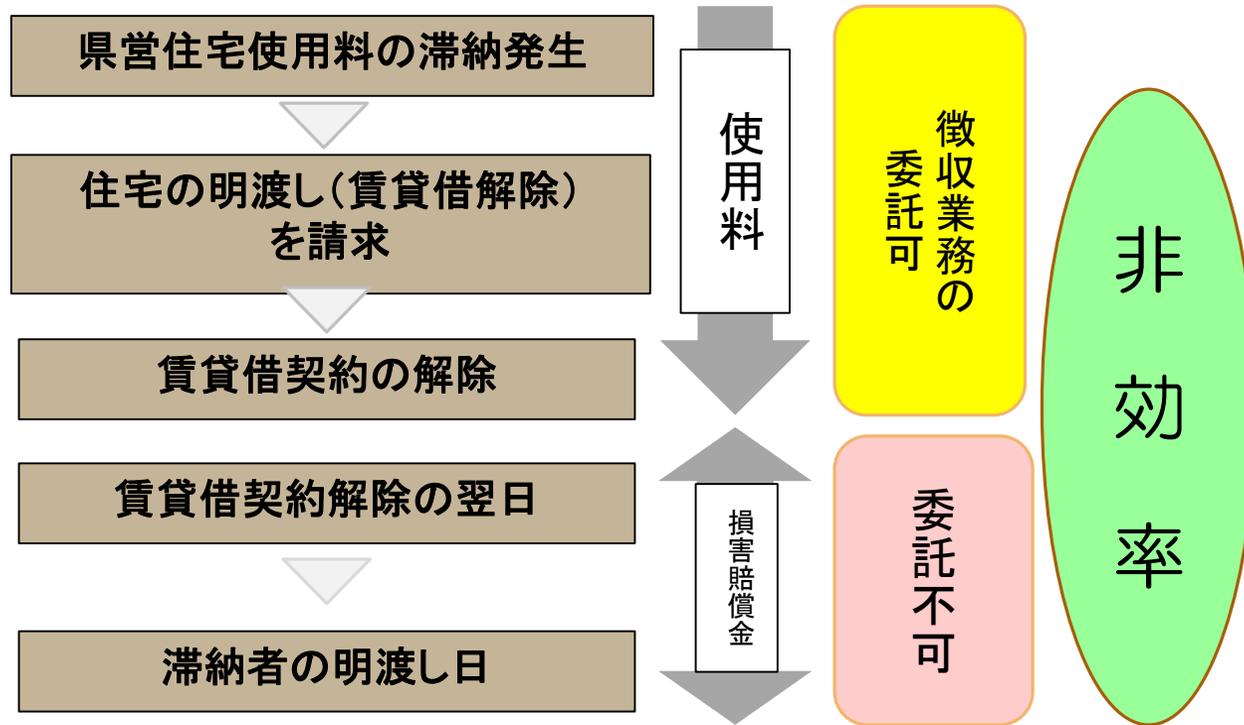
【団地一覧】 (単位:戸)

団地名	構造別	階数	建設年度	棟数	戸数	入居戸数	入居率
樺本団地	簡平	1	S35	5	18	6	33%
天理団地	中高耐	3~10	H6~H12	19	453	425	94%
庵治団地	簡二	2	S45~S47	38	201	108	54%
天理南団地	中耐	5	S47~S48	3	112	100	89%
見瀬団地	簡平・簡二	1~2	S32	3	20	9	45%
光陽団地	簡平	1	S36~S37	5	18	5	28%
樺原団地	中耐	4~5	S59~H4	35	710	570	80%
樺原NT団地	中耐	4	S42~S46	8	200	175	88%
坊城団地	中耐	3~5	S54~S55	14	302	228	75%
阿部・阿部母子団地	中耐	3	S45~H4	3	54	47	87%
桜井団地	簡平・簡二・中耐	1~4	S40~S44	48	238	154	65%
纏向団地	中耐	5	S46~S48	11	370	310	84%
金屋団地	簡二・中耐	2~5	S49~S51	8	100	78	78%
五條団地	簡平	1	S40~S42	12	52	17	33%
南和団地	簡二	2	S51~S56	28	136	78	57%
茅原団地	簡平	1	S31~S34	4	24	7	29%
御所団地	簡平・簡二	1~2	S38~S42	33	140	56	40%
秋津団地	簡平・簡二・中耐	1~4	S45~S50	42	337	197	51%
山崎団地	低中耐	2~3	S52	4	12	9	75%
小明団地	簡平	1	S34	3	10	3	30%
樺原団地	簡平	1	S43~S44	8	25	11	44%
上但馬団地	木造	2	S33~S38	9	18	5	28%
笠形団地	簡二	2	S47~S49	41	208	128	62%
吉野団地	中耐	4	S48~S49	2	48	26	54%
24団地				386	3,866	2,732	88%

2 制度の現状及び支障事例

- 県営住宅の入居者に不正入居・家賃滞納等を理由に明け渡しを請求した場合、賃貸借関係が終了するため、その後退去までの間の居住費については、損害賠償金として徴収することになる。【年間8百万円程度発生(H30実績)】
- 明渡し前の家賃滞納分の徴収は、業務効率化や徴収促進の観点から私人(弁護士)に委託を行っている一方、明渡し後の当該損害賠償金は、地方自治法上、私人へ徴収委託ができないとされており、県職員が直接徴収している。

87



地方自治法施行令第158条においては、当該損害賠償金は私人へ徴収委託ができないとされている

【地方自治法施行令】

第二百五十八条

次に掲げる普通地方公共団体の歳入については、その収入の確保及び住民の便益の増進に寄与すると認められる場合に限り、私人にその徴収又は収納の事務を委託することができる。

- 一 使用料
- 二 手数料
- 三 賃貸料
- 四 物品売払代金
- 五 寄附金
- 六 貸付金の元利償還金
- 七 第一号及び第二号に掲げる歳入に係る延滞金並びに第三号から前号までに掲げる歳入に係る遅延損害金

3 問題点の整理

○ 当該損害賠償額について、地方自治法の改正を求めた昨年の提案では、総務省から「当該賠償金が機械的に算出されるか否か」との基準が示された。

→当県においては、条例で損害賠償額を「近傍同種家賃の2倍」と規定しており、明渡不履行にかかる賠償額については機械的に判断できるものと理解。（※他自治体の実情は不明だが、事案ごとに異なる取扱いとする理由はないと思料）
※なお住宅・共同施設の毀損等があった場合の損害賠償額は、個別事案に応じて、別途個別に請求。

【公営住宅の明渡事由と損害賠償額】

∞

法第32条第1項

- ①不正入居
- ②家賃滞納（3ヶ月以上）
- ③住宅・共同施設の故意毀損
- ④入居者の保管義務違反
- ⑤管理条例違反
- ⑥借上げ公営住宅の期間満了

法第29条第1項

高額所得者※

損害賠償額

不正入居者（法第32条第3項）

明渡し請求後から退去日まで：近傍同種家賃の2倍以下の額

入居後から明渡し請求日まで：近傍同種家賃と支払済の家賃との差額に年5分の利息を付した額

高額所得者（法第29条第7項）

明渡し請求後から退去日まで：近傍同種家賃の2倍以下の額

法第32条第1項②～⑤による者（法第32条第4項）

損害賠償の請求が可能

奈良県営住宅条例第30条第2項（高額所得者）第38条第3項（不正入居者）・第4項（法32条第1項②～⑤）

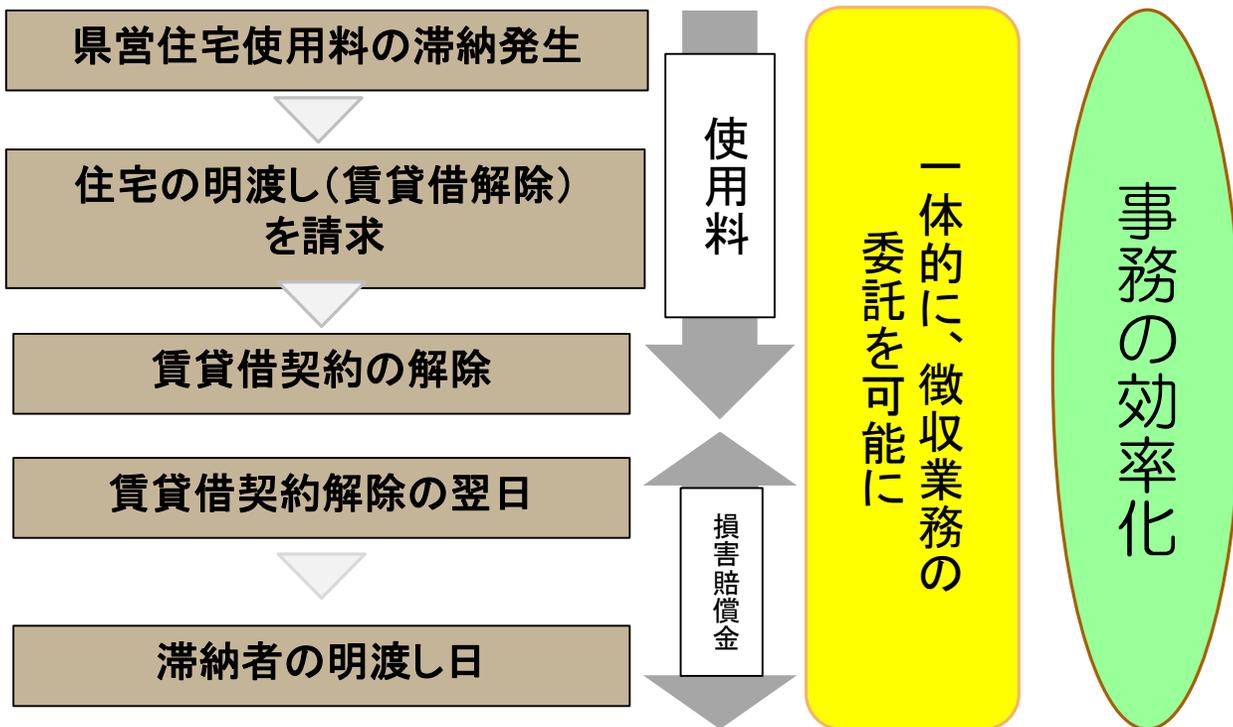
「知事が指定する期日の翌日から当該公営住宅を明け渡す日までの期間については、近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額以下で、規則で定める額の金銭を徴収することができる」

奈良県営住宅条例施行規則第19条→「近傍同種の住宅の家賃の額の2倍に相当する額」

4 提案内容と効果

- 明渡不履行に関する当該損害賠償額は、恣意的に決定されず、自動的に決定されるものである、との実務の実情を踏まえたうえで、明渡不履行に関する当該損害賠償額については、地方自治法上・公営住宅制度上の取り扱いを再検討し、当該損害賠償額の徴収も委託可能であるとの整理をしていただきたい。
- これにより、一体的に債務の徴収が行うことによる事務の効率化と、ノウハウも持つ私人委託による収納促進が期待できる。

8



【私人委託実施時の効果】

使用料の場合の退去滞納者の未収金の収納実績

職員実施 : 1,483千円(9カ年平均)

40%以上の増加

サービサー・
弁護士法人委託 : 2,084千円(9カ年平均)

※ 当該損害賠償金を私人委託した場合、使用料と同等の効果を期待