

民法第 420 条の損害賠償の予約として条例・同条例施行規則等で定める損害金（家賃滞納等の債務不履行に基づく解約または高額所得者に対する法定解約により発生している明渡し義務を履行しない場合における損害賠償の額を予め法律・条例等で規定したもの、（以下「民法第 420 条の損害賠償の予約として条例等で定める損害金」という。)) を収納事務委託対象可能の歳入として地方自治法施行令第 158 条第 1 項に追加することについて（大阪市）

「損害賠償金」と想定されるものについては、

- 「住宅の毀損等の程度に応じて都度設定されるべき損害金」のほか、
- 条例等又は契約に基づき客観的に明らかな額である「民法第 420 条の損害賠償の予約として条例等で定める損害金」がある。

「住宅の毀損等の程度に応じて都度設定されるべき損害金」については、条例等に基づき機械的に算出されるものではないため、地方自治法施行令第 158 条第 1 項各号に規定される歳入と性質を異にするものとする回答は、その通りであり異存はないところである。本市としても、そうした損害賠償額まで対象に含めることは想定していない。

損害賠償額の算定については、本来は債務不履行等の状況や毀損等の程度に応じて都度設定されるべきものであるが、公営住宅、改良住宅などから構成される市営住宅において、家賃滞納等の債務不履行に基づく解約または高額所得者に対する法定解約により発生している明渡し義務を履行しない場合に本来通りの算定による損害賠償の設定を行うことは煩雑であり、額そのものについても争いの対象となりうるところである。争いを解消するために多大な時間と労力を要するところである。

このため、損害賠償の予約として予め適用される額を法令・条例等に定めておくことで、家賃滞納等の債務不履行の発生を予防・抑制するとともに、家賃滞納等の債務不履行に基づく解約または高額所得者に対する法定解約による明渡し請求を行った場合には速やかなる明渡しの促進を図り、もって住宅困窮者への住宅の供給という公営住宅、改良住宅などから構成される市営住宅の制度の趣旨を実現しようとしているのである。

損害賠償の予約は、このように個別算定によらずに通常想定される損害金を公営住宅法の規定にあるような月額として近傍同種家賃相当額の 2 倍相当額などのような一定の金額として定めるものであり、現実に生じている損害額に関わらず割り切って定められるものであり、現実の損害額との差額を別に請求するものではないことは当然のことである。

また、「民法第 420 条の損害賠償の予約として条例等で定める損害金」については、公営住宅法の関係規定を基に条例等において定めているところであり、地方自治法施行令第 158 条第 1 項に規定されている使用料としての家賃が条例等に基づき定められていることとなんら変わるところではない。

なお、参考ながら公営住宅の家賃については、公営住宅法等によりその算出方法が定められているところであるが、応能応益家賃の利便性係数については一定範囲の中で事業主体である地方公共団体が定めようえ、個々の入居者の家賃が決定される場所である。

また、改良住宅の家賃については現在も平成 8 年改正前の公営住宅法（旧法）の家賃規定（旧法第 12 条・第 13 条）が適用されており、旧法第 12 条・第 13 条の規定による家賃の決定の例により算出した家賃の限度となる額（限度額）以下で事業主体である地方公共団体が定めることとなっているところであり、限度額以下であることを除き統一的な取り扱いとはされていない。特優賃法に基づき地方公共団体が建設・供給する特定公共賃貸住宅等の家賃についても当該制度に基づき定められる上限額の範囲内で事業主体である地方公共団体が定めることとなっているところである。

こうして条例等により家賃として定められた額については、これまでから地方自治法施行令第 158 条第 1 項に規定されている使用料としての家賃として委託対象として認められてきたところである。

以上のことから、家賃滞納等の債務不履行に基づく解約または高額所得者に対する法定解約により発生している明渡し義務を履行しない場合における損害賠償の額を予め法律・条例等で規定したもの、「民法第 420 条の損害賠償の予約として条例等で定める損害金」という。）については、その収入金額が条例等に基づき機械的に算出されるなど客観的に明らかであり、その徴収を私人に委託することは、公金取扱いに関して適正を欠くおそれもなく、地方公共団体自らが徴収するよりも能率的に円滑に徴収することができるものであり、特に家賃滞納整理業務においては明渡しまでの間の滞納家賃と併せて徴収することはより顕著であることから、収納事務委託対象可能の歳入として地方自治法施行令第 158 条第 1 項に追加されたい。