

西宮市営住宅等滞納家賃等処理要綱

(趣旨)

第1条 この要綱は、西宮市営住宅条例（平成9年3月27日西宮市条例第44号。以下「条例」という。）に規定する市営住宅使用料及び物置使用料又は店舗使用料（以下「家賃等」という。）を条例第24条第2項に規定する納期限までに納付しない者（以下「滞納者」という。）に係る滞納整理事務を適切に処理するために必要な事項を定める。

(督促)

第2条 納期限までに家賃等の納付がない場合は、納期限の翌月25日までに督促状を送付する。

(催告)

第3条 滞納者に対して、納付促進のため、文書、電話、職員の訪問等による催告を行う。

- (1) 文書による催告は、催告書を送付することにより行う。
- (2) 文書による催告によっても納付のない者には、必要に応じ、面談・訪問及び電話による催告を実施する。

(滞納家賃等の支払い請求及び明渡し請求予告等)

第4条 滞納月数が2ヶ月以上の者に、滞納家賃等の支払い請求及び明渡し請求予告通知書（以下「契約解除予告」という。）を送付する。

(住宅等契約解除通知及び滞納家賃等の支払請求)

第5条 契約解除予告を受け取った後、なお滞納月数3ヶ月以上の者に、住宅等の契約解除通知、滞納家賃等の支払及び明渡し請求（以下「契約解除通知」という。）を内容証明郵便により送付する。

(法的措置基準)

第6条 家賃等の支払い請求並びに住宅等の明渡し請求訴訟の法的措置の対象は、前条に規定する契約解除通知を受取った後も、当該契約解除通知で催告した滞納家賃等を全額納付せず住宅等を明渡さない者を対象とする。ただし、法的措置の実施要綱第4条に該当する場合を除く。

- 2 前項の規定にかかわらず、名義人の自己破産手続きのための受任通知があり、3ヶ月以上の滞納家賃等がある場合は、免責決定までに内容証明郵便に

より滞納家賃等の全額支払い請求を行い、納期限内に滞納家賃等の全額の納付がなければ、納期限の属する月末をもって契約解除し、住宅等の明渡し請求訴訟の法的措置をとることとする。なお、この場合には、第8条に規定する猶予は行わない。また、猶予中であっても契約解除し、住宅等の明渡し請求訴訟の法的措置をとることとする。

- 3 第1項の規定にかかわらず、すでに即決和解又は訴訟上の和解をなしており、3ヶ月以上の滞納家賃等がある場合は、和解条項に基づく契約解除をし、裁判所に対し強制執行を求める手続きを行う。
- 4 条例第46条第2項及び条例第64条第2項に基づく当該住宅等の同居者及び占有者に対する名義人死亡後又は名義人退去判明後の損害金請求及び期日を定めた明渡し請求の法的措置の対象者は、次に掲げる各号のいずれかに該当する場合とする。
 - (1) 第8条に基づく徴収猶予を承認されたものを除き、名義人死亡後又は名義人が退去したことが判明した後、滞納家賃等が解消されない等の理由により名義承継がなされずに、3ヶ月を経過したもの。
 - (2) 第8条に基づく徴収猶予を承認されたもののうち、同条第2項により取消されたもの又は徴収猶予申請を取下げたもの。
- 5 前項各号において名義人が退去したことが判明した場合は、当該名義人に対しても退去判明後の損害金及び明渡しを求める法的措置をとることとする。

(損害金)

第7条 前条第4項及び第5項の規定により同居者又は名義人に請求する損害金額は、明渡し請求期日までは、家賃相当額を損害金額とし、明渡し請求期日の翌日以降は、近傍同種家賃又は規則家賃相当額を損害金額として算定する。

(徴収猶予等)

第8条 滞納者（徴収猶予の場合、滞納予定者を含む。）から徴収猶予、契約解除通知発送後の徴収猶予（以下「契約解除猶予」という。）の申請があった場合は、条例第32条第2項の規定により高額所得者と認定された者又は第6条の規定による法的措置の対象者を除き、これを承認する。承認期間中は新たな延滞金の徴収は行わない。ただし、不履行又はその他の理由により契約解除が成立した場合、その承認を取り消す。契約解除猶予不履行により承認が取り消された場合は、何らの通知を要せず、契約解除とする。

- 2 徴収猶予又は契約解除猶予の承認期間は次のとおりとする。
 - (1) 徴収猶予の承認期間は、申請時にすでに存在する滞納期間を含み滞納

合計が3ヶ月に達する日の前日までとする。

- (2) 契約解除猶予の承認期間は、申請日の属する月の翌月から起算して6ヶ月を限度とする。
- 3 第1項の承認は条例第46条第1項（第2号を除く）の規定による明渡し請求を妨げるものではない。
- 4 分納誓約者及び生保分納誓約者の取り扱いは、従前のおり承認した分納額を納付する。

(免除及び放棄)

第9条 滞納家賃等は、西宮市債権の管理に関する条例(平成20年条例第35号)第13条及び第14条に該当するときは、これを免除又は放棄するものとする。ただし、同条例第14条第1号による放棄は、次の各号のすべてに該当した場合に適用する。

- (1) 入居許可者(同居許可者を含む。以下同じ。)が生活保護世帯であること。
- (2) 生活保護開始後、新たな家賃滞納が存在しないこと。
- (3) 生活保護開始前に家賃滞納がある場合、市の滞納家賃納付指導に従い、市営住宅家賃の代理受領及び滞納家賃の生保分納誓約に基づく納付を3年間以上継続し、確実な滞納解消の実績があること。
- (4) 入居許可者が、高齢者(65歳以上)、障害及び疾病等により、近い将来、生活保護制度からの自立が明らかに困難と認められること。

(兵庫県住宅供給公社住宅への準用)

第10条 第2条から第9条までの規定は、兵庫県住宅供給公社西宮市管理住宅の入居者に準用する。

(その他)

第11条 この要綱に定めのない事項については、都市局長が別に定める。

付則

- 1 この要綱は、平成15年4月1日より施行する。
- 2 この要綱は、平成16年4月1日より施行する。
- 3 この要綱は、平成18年4月1日より施行する。
- 4 この要綱は、平成19年12月1日より施行する。
- 5 この要綱は、平成20年4月1日より施行する。
- 6 この要綱は、平成20年5月1日より施行する。
- 7 この要綱は、平成20年7月1日より施行する。

- 8 この要綱は、平成27年4月1日より施行する。
- 9 この要綱は、平成29年4月1日より施行する。
- 10 この要綱は、令和3年4月1日より施行する。