

法的措置等実施要領

(この要領の趣旨)

第1条 この要領は、尼崎市営住宅等滞納家賃等事務処理要綱（以下「要綱」という。）に規定する法的措置の実施について必要な事項を定めるとともに、市営住宅等を長期にわたり使用していない入居者（以下「未入居者」という。）、高額所得者と認定された者（以下「高額所得者」という。）若しくは迷惑行為者並びに市営住宅等に不正に入居し、又は不正に使用している者（以下「不正入居者等」という。）に対する明渡しの請求等の措置の実施について必要な事項を定めるものとする。

(定義)

第2条 この要領において、次に掲げる用語の意義は、当該号に定めるところによる。

- (1) 家賃等 市営住宅等の家賃、駐車場使用料、損害賠償金その他の債権をいう。
- (2) 滞納者 家賃等を納期限までに納付しない者
- (3) 市営住宅等 市営住宅、改良住宅、コミュニティ住宅、再開発住宅、従前居住者用住宅、特定公共賃貸住宅、尼崎稲葉荘団地の住宅をいう。
- (4) 市営住宅等条例 尼崎市営住宅の設置及び管理に関する条例、尼崎市改良住宅の設置及び管理に関する条例、尼崎市コミュニティ住宅の設置及び管理に関する条例、尼崎市再開発住宅の設置及び管理に関する条例、尼崎市従前居住者用住宅の設置及び管理に関する条例、尼崎市特定公共賃貸住宅の設置及び管理に関する条例及び尼崎市立尼崎稲葉荘団地の設置及び管理に関する条例をいう。

(基本方針)

第3条 本市住宅管理担当の職員は、次の各号に掲げる者に対し、当該各号に定める措置を講ずるものとする。

- (1) 滞納者 要綱第13条第1項に規定する法的措置
- (2) 未入居者 市営住宅等への入居の指導及び市営住宅等への入居承認の取消し
- (3) 高額所得者 市営住宅等の明渡しの請求及び当該請求に係る訴えの提起
- (4) 迷惑行為者 迷惑行為の防止に向けての指導並びに市営住宅等の明渡しの請求及び当該請求に係る訴えの提起
- (5) 不正入居者等 市営住宅等の明渡しの請求に係る訴えの提起

2 前項の措置は、次の各号に掲げる者の区分に応じ、当該号に定める担当で処理する。

- | | |
|------------------------------|--------------|
| (1) 同項第1号の措置 | 訴訟・収納担当 |
| (2) 同項第2号の措置 | 入居管理担当 |
| (3) 同項第3号の措置（高額所得者に係るものに限る。） | 入居管理担当 |
| (4) 同項第4号の措置（迷惑行為者に係るものに限る。） | 入居管理担当又は管理担当 |
| (5) 同項第5号の措置 | 入居管理担当 |

3 前項第2号から第5号に規定する者に対して訴えの提起に係る議決後、当該訴えの提起の措置（強制執行の手続きを含む）を講じる際の手続については、訴訟・収納担当が担当するものとする。

(契約解除)

第4条 市営住宅等に係る賃貸借契約の解除は、次に定めるところにより行う。

- (1) 指定した期日までに当該家賃等の納付を行わない滞納者 当該市営住宅等に係る賃貸借契約を解除する旨を通知する契約解除通知書（以下「通知書」という。）の当該家賃等の滞納者及び連帯保証人に対する配達証明付き内容証明郵便による送付
- (2) 未入居者 通知書の配達証明付き内容証明郵便による送付
- (3) 高額所得者 通知書の配達証明付き内容証明郵便による送付
- (4) 迷惑行為者 通知書の配達証明付き内容証明郵便による送付
- (5) 不正入居者 市営住宅等の明渡しの請求に係る文書の配達証明付き内容証明郵便による送付

2 前項各号に掲げる者が当該各号に定める文書を受領せず、返戻された場合は、神戸地方裁判所尼崎支部に対して執行官送達の申立を行い、執行官送達により当該文書を送達する。

3 第1項第1号及び第3号から第5号までの規定に定める文書について前項の規定による執行官送達においても不送達となった場合は、次号において提起する訴訟の訴状において当該市営住宅等に係る賃貸借契約を解除する旨の意思表示を行うものとする。

(訴訟の提起)

第5条 前条第1項第1号に規定する通知書の送付後に滞納する家賃等を納付しない者、同項第3号から第5号までに規定する通知書又は市営住宅等の明渡しの請求に係る文書の送付後に市営住宅等条例に反する状態を改善しようとししない者に対して、当該市営住宅の明渡し並びに滞納家賃等、市営住宅等条例に規定された使用損害金及び遅延損害金支払を求める建物明渡等請求訴訟（以下「訴訟」という。）を提起する。

(法的措置の除外)

第6条 滞納者が賃貸借契約解除までの間に当該市営住宅等の家賃等の滞納金額及び遅延損害金（以下「滞納金額等」という。）の全額を納付したとき、及び要綱第14条第2項に規定する者については、法的措置の滞納から除外することができる。ただし、他の明渡し事由に該当する場合はこの限りでない。

(訴訟提起前の和解)

第7条 市長は、滞納者が、家賃等の滞納による市営住宅等の賃貸借契約の解除後から訴訟提起までの間に、滞納家賃等を全額納付し、今後の家賃等についても納入が得られると認められる場合には、次の各号に掲げる条件を付して和解をすることができる。ただし、明渡し事由が家賃等の滞納によるもの以外の場合は和解の是非を検討した上で決定する。

- (1) 市は、滞納家賃等の全額納付を確認後、当該市営住宅等に係る賃貸借契約解除の意思表示を撤回する。
- (2) 契約解除の意思表示を撤回した後において家賃等滞納者が当該市営住宅等について家賃等を3月以上滞納した場合、市は催告をすることなく当該市営住宅等の賃貸借契約を解除し、明渡しを求めることができる。

(訴訟上の和解)

第8条 市長は滞納者が、訴訟提起後、口頭弁論終結時までの間に滞納家賃等を全額納付し、今後の家賃等についても納入が得られると認められる場合には、前条各号に規定する条件を付して、和解をすることができる。ただし、明渡し事由が家賃等の滞納によるもの以外の場合は別途決裁により和解の是非を検討した上で決定する。

（高額所得者の措置）

第 9 条 市営住宅条例等の規定により高額所得者と認定された者については、前 2 条の規定は適用しない。

（入居の承継に伴う和解による解決）

第 10 条 入居者が死亡し、又は退去した場合において、その死亡時又は退去時に当該入居者と同居していた当該入居者に係る親族等が市営住宅等条例の規定による市長の承認を受けずに、当該市営住宅に居住し続けたとして、第 4 条の規定による賃貸借契約の解除の措置又は第 5 条の規定による訴えの提起を受けた場合において、当該市営住宅に係る滞納家賃等（滞納家賃等が存する場合に限る。）及び使用損害金（入居者が死亡し、又は退去した後の家賃相当額）を全額納付し、かつ、市営住宅等条例の規定による市営住宅等への入居に係る市長の承認が得られる見込みのある場合に限り、第 7 条又は第 8 条の規定による和解に応ずるものとする。

（法的措置の記録の整理保管）

第 11 条 訴訟に至る経緯及び滞納者等への滞納状況等、法的措置に必要な事項を記録し、関係書類とともに整理保管する。

（補則）

第 12 条 この要領に定めのない事項については、都市整備局長が別に定める。

以 上

（施行期日）

この要領は、令和 6 年 4 月 1 日から運用する。