

宝塚市営住宅家賃滞納整理事務処理要綱

(目的)

第1条 この要綱は、市営住宅の家賃を滞納している者に対して市が行う滞納整理事務に関する手続き等必要な事項を定め、もって適正かつ円滑な滞納整理事務の執行と長期にわたる滞納の防止を目的とする。

(督促)

第2条 市営住宅の入居者（以下「入居者」という。）が、毎月定められた納期限（以下「納期限」という。）までに家賃を納付しないときは、納期限から20日以内に当月の末日を納付期限として督促状（様式1）を送付するものとする。

(納付相談)

第3条 前条の督促状を送付してもなお納付しない入居者の家賃の滞納月数が2カ月になったときは、前条の督促とあわせて電話又は訪問による長期滞納への移行防止のための納付相談を行うものとする。

2 前項の督促及び納付相談に際しては、このまま滞納月数が増加すると、連帯保証人に対する滞納状況の通知、連帯保証人への入居者に対する督促依頼、さらには連帯保証人に対する滞納家賃の支払い請求をすることになり、最終的には市営住宅の賃貸借契約の解除、住宅の明渡し及び滞納家賃の支払請求の訴訟を提起することになる旨伝え、滞納月数の増加を防ぐための相談を行うものとする。

(滞納整理票)

第4条 前条の納付相談を行った入居者については、滞納整理票を作成し、第2条の督促以後の経過を詳細に記録するものとする。

(催告)

第5条 第2条の督促及び第3条の納付相談に応じない入居者の家賃の滞納月数が3カ月にな

ったときは、3カ月目の滞納家賃の督促状に記載した納付期限から20日以内に、新たに納付期限を指定して催告書（様式2）を送付するものとする。

- 2 前項の催告書には、指定した納付期限までに納付しないときは、連帯保証人に滞納状況を通知し、納付の督促をお願いすることになる旨記載するものとする。

（催告及び督促依頼）

第6条 前条の催告に応じない入居者に対しては、前条の催告書で指定した納付期限から20日以内に、再度新たに納付期限を指定して催告書（様式3）を送付するとともに、連帯保証人に対して入居者への納付の督促を依頼する市営住宅家賃納付督促依頼書（様式4）を送付するものとする。

- 2 前項の催告書には、連帯保証人に滞納状況を通知し督促をお願いするとともに、指定する納付期限までに納付されないときは、連帯保証人に直接滞納家賃の納付をお願いすることになる旨通知したことを記載するものとする。

また、前項の市営住宅家賃納付督促依頼状には、入居者が指定した納付期限までに滞納家賃を納付しないときは、連帯保証人に連帯保証債務（滞納になっている家賃の納付）を請求することになる旨記載するものとする。

（納付指導）

第7条 前条の催告及び督促依頼をしてもなお納付しないことが判明したときは、直ちに入居者に対して市営住宅滞納家賃の納付相談のための来所依頼書（様式5）、連帯保証人に対して市営住宅滞納家賃の納付相談のための来所依頼書（様式6）をそれぞれ送付し、日時を指定して、来所するよう依頼するものとする。

- 2 前項の納付指導に際しては、当該月の末日までに納付するよう依頼するとともに、このまま滞納家賃を納付せず放置すると連帯保証人に対し滞納家賃の支払い請求をすることになり、最終的には市営住宅の賃貸借契約の解除、住宅の明渡し及び滞納家賃の支払請求の訴訟を提起することになる旨伝えるものとする。

なお、当該納付指導で納付を依頼する滞納家賃のほかに第2条の督促にもかかわらず納付されていない滞納家賃がある場合は、合わせて納付を依頼するものとする。

(連帯保証債務履行請求)

第8条 前条の納付指導に応じないとき、又は前条第2項で依頼した納付期限までに納付しないときは、前条第1項の各来所依頼書で指定した来所依頼日時から、又は前条第2項で依頼した納付期限から20日以内に、連帯保証人に納付期限を指定して入居者の滞納家賃の納付を請求する連帯保証債務履行請求書(様式7)を送付するとともに、入居者に対して連帯保証人に滞納家賃の納付を請求した旨を通知する文書(様式8)を送付するものとする。

2 前項の連帯保証債務履行請求書及び入居者に対する連帯保証人に滞納家賃の納付を請求した旨を通知する文書には、指定する納付期限までに納付されないときは、市営住宅の賃貸借契約の解除、住宅の明渡し及び滞納家賃の支払請求の訴訟を提起することになる旨記載するものとする。

(最終催告及び処分予告)

第9条 前条の連帯保証人に対する連帯保証債務履行要請を行っても納付されないときは、連帯保証人に対する連帯保証債務履行要請で指定した納付期限から20日以内に、入居者に対して新たに納付期限を指定して納付を催告し法的手続き等を予告する最終催告及び処分予告通知書(様式9)を送付するとともに、連帯保証人に対し入居者に最終催告及び処分予告通知をした旨を通知する文書(様式10)を送付する。

(明渡勧告)

第10条 前条の最終催告及び処分予告通知をしてもなお納付せず、かつ次の各号のいずれかに該当し、住宅明渡等の法的措置を執ることがやむを得ないと認められるときは、入居者に対し前条で新たに指定した納付期限から20日以内に、市営住宅等明渡勧告(警告書)(様式例11)を送付するものとする。なお、入居者に駐車場使用料の滞納があるときは、駐車場使用料もあわせて催告するものとする。

- (1) 毎月の家賃及び滞納家賃を自主的に納付する意思が欠如していると認められる者
- (2) 納付相談及び納付指導に対して誠意を示さない者
- (3) 相当な収入があるにもかかわらず、滞納家賃を納付する意思がないと認められる者
- (4) 第13条に規定する市営住宅家賃等分割納付誓約書を提出したにもかかわらず、特段の理由無く納付計画どおりに納付を履行しない者

(条件付賃貸借契約解除通告)

第11条 前条の市営住宅等明渡勧告（警告書）に記載した滞納家賃等の納付期限までに納付されないときは、当該納付期限後直ちに条件付賃貸借契約解除通告書（様式例12）を送付するものとする。

(納付誓約)

第12条 第5条の催告から第9条の最終催告及び処分予告までの間に、入居者から滞納家賃の分割納付の申出があり、入居者の世帯の経済状態等から判断して、滞納家賃を一括で納付することが困難であると判断できるときは、その内容を十分に協議、審査し、承認できるものとする。

- 2 分割納付の承認に際しては、入居者に市営住宅家賃等分割納付誓約書の提出を求めるものとする。
- 3 前項の市営住宅家賃等分割納付誓約書には、納付計画を記載し、当該納付計画のとおり納付する旨を誓約するものとする。
- 4 前各項により市営住宅家賃等分割納付誓約書を提出した入居者については、当該市営住宅家賃等分割納付誓約書に係る滞納家賃についての滞納整理手続を中断し、第4条に規定する滞納整理票にその履行状況を記載して監視するものとする。
- 5 前項の入居者が、市営住宅家賃等分割納付誓約書に記載された納付計画どおりに納付を履行しないときは、中断している滞納整理手続を再開するものとする。

(民事調停の申立て)

第13条 第9条の最終催告及び処分予告から第11条の条件付賃貸借契約解除通告に記載した滞納家賃等の納付期限までの間に、入居者から滞納家賃の分割納付の申出があったときは、民事調停の申立てができるものとする。

2 民事調停において入居者から滞納家賃の納付について、相応の条件が示されたときは、調停を成立させるものとする。

3 前項の規定により調停が成立した入居者については、第4条に規定する滞納整理票にその履行状況を記載して監視し、調停成立の調書に記載の条項に違反したときは、当該調書に基づく措置をとるものとする。

(訴えの提起)

第14条 次の各号のいずれかに該当するときは、住宅及び駐車場の明渡及び滞納家賃等の支払を求める訴えを提起するものとする。

(1) 第11条の条件付賃貸借契約解除通告書に記載した滞納家賃等の納付期限までに納付せず、かつ住宅及び駐車場を明け渡さないとき。

(2) 前条の規定による調停につき、入居者が出廷せず、又は不調により終結したとき。

2 前項の訴えの提起による訴訟の係属中である場合において、入居者から和解の申出があったときは、次に掲げる条件を満たす場合に限り、和解に応じるものとする。

(1) 住宅及び駐車場の明渡しに応じること。

(2) 滞納家賃及び滞納使用料の納付につき、相応の条件が示されること。

(世帯状況による適用除外)

第15条 次の各号のいずれかに該当する世帯については、第10条の明渡勧告、第11条の条件付賃貸借契約解除通告及び第14条の訴えの提起を行わないことができる。

(1) 子どものいる世帯、高齢者のみで構成される世帯、生活保護世帯、障がい者のいる世帯等、特に配慮が必要な世帯

(2) 名義人又は同居人が疾病にかかり、生活が著しく困窮している世帯

(3) 主たる生計維持者が死亡し、生活が安定していない世帯

附 則

(施行期日)

この要綱は、平成29年4月1日から施行する。

附 則.

(施行期日)

この要綱は、平成30年12月1日から施行する。