

産業建設委員協議会記録

開会年月日	平成23年8月11日
開会時刻	午前11時41分
閉会時刻	午後 0時 7分
出席委員名	◎山根隆司 ○福井輝夫 辻 孝記 広耕太郎 品川幸久
	上田修一 小山 敏 山本正一 世古口新吾
	宿 典泰 議長
欠席委員名	
署名者	
担当書記	中野 諭
協議案件	市営住宅明渡し及び滞納家賃支払い訴訟について
説明員	都市整備部長、建築住宅課長、同課副参事

☆協議経過並びに概要

山根委員長開会宣言及び会議成立宣言後、直ちに会議に入り、「市営住宅明渡し及び滞納家賃支払い訴訟について」建築住宅課副参事から説明を受け、若干の質疑を行った後、協議会を閉会した。

(開会 午前 11 時 41 分)

◎山根委員長

ただいまから産業建設委員協議会を開会いたします。

本日の出席者は全員でありますので会議は成立いたしております。

それでは会議に入ります。

本日御協議願います案件は、「市営住宅明渡し及び滞納家賃支払い訴訟について」であります。それでは当局から説明を願います・・・都市整備部長。

市営住宅明渡し及び滞納家賃支払い訴訟について

●宮田都市整備部長

本日は、私ども都市整備部の2件の案件で大変お疲れの中、委員会に引き続き協議会を開催いただき、誠にありがとうございます。

本日、ご報告申し上げる案件は、伊勢市営住宅明渡し及び滞納家賃支払い訴訟についてでございます。詳細につきましては、建築住宅課副参事からご報告申し上げますので、よろしくご協議の程、お願い申し上げます。

◎山根委員長

・・・建築住宅課副参事。

●奥山建築住宅課副参事

それでは、伊勢市営住宅明渡し及び滞納家賃支払い訴訟についてご説明申し上げます。

平成23年8月1日現在、伊勢市の市営住宅は39団地で管理戸数が1,030戸となっています。その中でも、家賃の滞納問題については、一般の入居者との公平性を保つためにも適切な措置を講じる必要があります。

市としては、家賃滞納者に対し文書催告、電話連絡、戸別訪問等による支払い督促を実施しているところです。また、連帯保証人に対しても家賃滞納者への納付指導をお願い

いするとともに、場合によっては連帯保証人から滞納家賃を徴収するなど滞納の防止を図っております。

しかしながら、家賃滞納者の中には再三の納付指導、催告等に応じず、また住宅管理者との面談を故意に拒否するなど悪質な滞納者がいるのが現状です。このため、誠実な入居者との公平性を保ち、また市営住宅へ入居を希望している市民へ住宅を提供するためにも、このような滞納者に対してやむを得ず法的措置を講じる必要があると判断しています。

市による市営住宅明渡し等の訴訟は平成 17 年度以降、7 件実施しています。すべて勝訴し、住宅の明渡しを受けています。明渡しを受けた住宅は、その後空き家募集を行い、新しい方に入居いただいています。また、2 次的な効果として、悪質な滞納者に対して市が毅然とした態度をとることで、他の滞納者が分納誓約を市に提出し、定期的な分納を始めるなどの効果も出てきています。

それでは、資料 1 ページをご覧ください。

1 の今回訴える相手は、市営住宅西豊浜団地の名義人 A 及び同団地の名義人 B の 2 名です。

次に、3 の訴訟に至る経緯について説明いたします。まず、名義人 A ですが、昭和 59 年 5 月 13 日に西豊浜団地に入居しましたが、入居後間もなく滞納を繰り返したため、昭和 63 年 5 月に 1 回目の滞納家賃の分納誓約を提出しています。その後、訪問徴収等により滞納額は減ってきたものの、平成 11 年 11 月から分納が滞りがちになり滞納額も増えていったため、平成 12 年 11 月に 2 度目の分納誓約を提出しています。

その後、滞納額は減っていったものの、平成 17 年に名義人 A が失業したことにより再度、分納が滞り始め、それに伴い滞納額も増えていったため、同年 7 月に 3 度目の分納誓約を提出しています。その後も、平成 19 年頃から再び分納が滞るようになり、平成 20 年 10 月には 4 度目の分納誓約を提出しています。

しかし、平成 21 年 11 月以降、再度分納が滞ったため訪問徴収や納付指導を繰り返して行ってきましたが、納付がなかったため本年 2 月 1 日に滞納家賃の最終催告書を配達証明郵便にて送付しました。ところが、名義人 A から一向に連絡がなく、納付期限になっても滞納家賃の納付がなかったため、3 月 1 日に市営住宅明け渡しを求める通知を内容証明郵便で送付しました。その後も幾度か訪問するものの名義人 A に面会することができなかったため、3 月 31 日に入居の許可を取り消す通知を配達証明郵便にて送付しました。しかしながら、一向に自ら住宅を明け渡し意思がないため、伊勢市としては公正・公平な住宅運営のため伊勢市営住宅管理条例第 40 条第 1 項第 2 号の規定により、名義人 A に対し市営住宅の明け渡しを求めるものです。

続いて、資料の 2 ページをご覧ください。

名義人 B ですが、昭和 60 年 10 月 1 日に入居し、平成 20 年までは滞納になることなく家賃の支払いをしていましたが、平成 21 年になってから本人の失業を理由に家賃の

納付がなくなりました。その後、名義人Bに何度か来庁を促し納付指導を行いました。納付がなかったため本年2月1日に滞納家賃支払いの最終催告を配達証明郵便にて送付しました。そのことで名義人Bが来庁し滞納家賃の支払いについての話し合いを持ちましたが、解決には至りませんでしたので、3月1日に名義人Bに対して市営住宅の明け渡しを求める通知を内容証明郵便で送付しました。

その後も幾度か訪問しましたが面会することができず、3月31日に入居の許可を取り消す通知を配達証明郵便で送付しました。しかしながら、一向に自ら住宅を明け渡し意思がないため、名義人Bに対しても市営住宅の明け渡しを求めるものです。

なお、今回の報告に当たり、個人情報保護のため名義人の住所、氏名等については伏せておりますのでご理解賜りますよう、お願いいたします。

今後は、弁護士と委任契約の締結を行い、津地方裁判所伊勢支部に提訴する予定です。以上、伊勢市営住宅明け渡し及び滞納家賃支払い訴訟について、ご報告いたしました。なにとぞご協議の程、よろしくお願い申し上げます。

◎山根委員長

ただ今の説明に対しまして、ご発言はありませんか・・・品川委員。

○品川委員

前にも言ったんですが、裁判してもお金はとれないわけですよね、多分。

今までたまった家賃はとれないし、ただ裁判費がかかるだけの話で、ということで、ただまあ、公の場所で「出てってくれ。」ということが得られるということでよろしいでしょうか。

◎山根委員長

・・・副参事。

●奥山建築住宅課副参事

確かに委員仰せのとおりまったくとれない方もあります。

平成17年度から22年度まで7件、訴訟を起こしましたが、そのうち行方不明でとれないというのが3件あります。それから連帯保証人が完納してゼロになっているのが1件あります。それから、現在収監中というのが1件あります。そのほか、訴訟後に分納をして、あと3回くらいで完納する者も1名あります。最後の一人については、当初分納していたんですが、途中で病気になり、認知症のような症状で判断能力がないような状態で現在、施設に入っているというのがあります。

◎山根委員長

・・・品川委員。

○品川委員

この経緯を見てみると、非常に長い期間がかかっているわけですね、保護されてからここに至るまで、当然、民間の考え方やったら、そういうことは全然ないわけなんですね。特に今後、市営住宅を市が建てるのかということになると、たとえばPFI方式でやることもあるんやろし、民間が建てたアパートを市が借り上げてするようなことにもなってくると思うんです、これから。そのときには当然、もう市が直接お金をもらいに行くわけじゃなくて、当然そこにやってもらうという形になってくると思うんですよね。

保証人のあり方もいろいろ今まで変えてきたわけやないですか、ね。ですから、たとえば1カ月の滞納があるんやったら、すぐに連帯保証人のところへ行って、「連帯保証人さん、もうこれ2カ月たったら出てってもらいますよ」って、きっちり話をして、そういうこともやってかないかん。生活保護の話も僕はしたですけど、生活保護やったら、生活保護費の中に家賃も含まれるんであれば、頭から天引きしたらどうやということも言ったこともあると思うんですよね。

だから、これから、本来ならもう民間委託くらいをして、きっちり行政が入るとなかなかできへんでしょう、お金と時間だけかかって。これは、内容の非常に苦しいところもあって、相談によって向こうが払う意思があるでというところは相談に乗ればいいと思うんですが、やはり毅然とした態度をとるときは、なかなか市では難しいんで、民間委託をして、そういうようなところをきちっと間をはさんで、ちゃんと調整してもらうという形がベストやと思うんですが、そのへんの考え方があれば教えてください。

◎山根委員長

・・・建築住宅課副参事。

●奥山建築住宅課副参事

委員仰せのとおりだと思います。市営住宅の管理条例では3カ月滞納した方については、明け渡しの請求ができることになっております。また、それに応じない場合については訴訟ができるということも明記されています。しかしながら市営住宅ということもあり、市民は一般の住宅と違い少し甘えというものもあり、まあ「滞納しても明け渡しはないやろ」というような、そういう考えも多少あるのではないかなと思っています。

そのことから、今後は滞納者の意識改革になるかと思いますが、民間への委託、まあ指定管理者制度のことを言っておられるのかと思いますが、その導入についても検討しながらやっていきたいなと考えています。

◎山根委員長

・・・品川委員。

○品川委員

やっぱり、「市営住宅やで甘い」んじゃないくて、それは市営住宅に入っとる人でも一生懸命きちきち払っておる人はたくさんおってね、そういう人らに対しても、やっぱりいかんじゃないかなと思います。ですから、そういうもし民間委託などでもしっかりとやっていただいて、きっちりやって進めてほしいと思うんで、それだけ言って終わります。

◎山根委員長

他にありませんか・・・小山委員。

○小山委員

1点教えてください。このAさんもBさんも失業ということからこういうことになったということで気の毒な方ですが、こういうときのために連帯保証人をつけてるかと思うんですが、そちらに対してはどのような、伊勢市として要求しとるんですか。

◎山根委員長

・・・建築住宅課副参事。

●奥山建築住宅課副参事

連帯人についてご説明いたします。

Aさんについては、2人つけてもらっていたんですが、現在1名は亡くなっています。もう1名については、高齢で県営住宅に入っており、まあ3、4回連絡などをしているんですが、年金生活であり資力がないと判断したところです。

Bさんについては、連帯保証人は2人とも亡くなっています。

◎山根委員長

・・・小山委員。

○小山委員

今の説明では納得いかないですね。何のための保証人ですか。保証能力のない人を保証人につけたって意味ないじゃないですか、まったく形式的なことであって。

その時点で保証人を代えるべきじゃなかったんですか。

◎山根委員長

・・・建築住宅課長。

●中上建築住宅課長

委員の言われるとおりだと思っています。現在、市営住宅の申し込みに関しては、支払い能力のある方2名をつけていただくことを条件にしています、当然のことですが。

ですが、住宅に住んでいる方もだんだん高齢化してきますし、その保証人も高齢化してくる中で、先ほど言いましたように亡くなった方とかお金が払えない方も当然出てきます。建築住宅課としては、5年に1回、契約更新の見直しということで連帯保証人の見直しもしてはいるところですが、現実問題として高齢者になりますと保証人も2人見つけるのが難しい状況という方々もあります。それについて、本来は退去願わないといかんのですが、そういう状況には現在できていない状況です。

◎山根委員長

・・・小山委員。

○小山委員

何て言ってもいいのかな（苦笑）。まあね、市民サービスの一環だとは思いますが、それにしてもちょっと、やっぱり税金ってのは平等に使っていただきたいと思いますし、まあ保証能力さえあれば保証人が一人でもいいと僕は思うんですが、2人つけるということは、もう一人の保証人が保証能力ない場合のまた保証みたいな恰好で解釈できるんですが、ちょっと。すると、現在は更新された方はすべて保証能力のある保証人がつくとるんでしょうか。

◎山根委員長

・・・副参事。

●奥山建築住宅課副参事

5年ごとの契約更新ですが、合併前までは請書というような形で、4市町村なんですけど連帯保証人についても一人だったり、中にはもう連帯保証人がないまま住宅に入っている方とか、いろいろありまして、合併を機に伊勢市に千戸あるんですが、それを分割して5年計画で毎年200件ずつ契約更新をしまして、平成22年度に一応ひとまわり契約更新をいたしました。

その中で、課長も言いましたが、高齢者などについてはどうしても見つけられないという状況でしたので、そういう方については一人で、条例の中にも市長が特別認める場合は一人でもいいというような項目もありますので、それをあてて一人で契約を結んだ

方もあります。どうしても2人見つけられないという方については、確かに12～13%いますんで、88.何%が再契約したという状況です。

◎山根委員長

・・・小山委員。

○小山委員

こんなの民間ではまったくあり得ないような話ですので、納税者に不公平感を持たれないようなしっかりした対応をお願いします。

◎山根委員長

・・・上田委員。

○上田委員

名義人Aについて質問したいんですが、再三繰り返し年度ごとにやられている状況ですよね、これは何か同じような理由で何度もこういう不払いというのがあったんでしょうか。

◎山根委員長

・・・副参事。

●奥山建築住宅課副参事

Aについては53年5月から平成21年11月までの間に4回の分納誓約をしています。

確かに100万くらいの誓約金額になったときもありますが、一生懸命払ってもらった時期もありまして50万くらいにまでなったとか、そういう経緯もあります。

この方は、家賃が1万4,100円ですが、3万ずつの分納で頑張ってもらいましたが、毎月きちきち払えないときもありましたので、どんどん増えていったりとか、途中17年当時、それから21年当時には失業もしています。それで21年のときには交通事故で入院もしてということもあり、それ以後、払われていないという状況です。

◎山根委員長

・・・上田委員。

○上田委員

私が聞いたのは、理由がどんなんでしょうかということなんですが、こういう滞納に大きく100万もためられたというようなことがあったんですけども、やっぱり3カ月で

少なくとも滞納の一応、原則があるわけですよ、3カ月で100万たまるわけがない。それを100万たまるという、当局としてその時点で同じような繰り返し、多くたまってきたらまた・・・して、そんなことをしとるような体制が、こうなったと思うんですが、そのへんの考え方はどうなんですか。

◎山根委員長

・・・課長。

●中上建築住宅課長

建築住宅課として、訴訟をするようになったのが平成17年からです。それまでは、公営住宅の目的として、住宅に困窮しとって低額所得の方に住宅を提供するという目的の中で、滞納があっても、まあ契約上は3カ月という契約をまいてはいますが、何とかその住宅に住んでもらえるように、分納誓約とかいう形で支払いの意識を持ってきちっと守られる中では、何とか住んでもらいたいということで、昭和の時代というか平成17年まではやってきました。けれども、平成17年以降、そういう中にもいろいろな方がおり、行っても居留守を使ってこちらと話をしない方というのも出てきます。そういう悪質な者については先ほども話がありました誠実な入居者との公平性を保つためにもきちんとした対応、態度をとるべきやということで平成17年度からは訴訟をするようになったところですよ。

今後についても、公平性を保つためにも伊勢市として毅然とした態度で取り組んでいきますので、よろしくお願いします。

◎山根委員長

・・・上田委員。

○上田委員

まあ、そういう中身はよく分かるんですが、これはあくまでも、何か、定期的に郵便を送ったり、そういう誠意が見られないような状況だからこんな状況になったと思うんです。先ほど言われたように高齢者で保証人もいないからもらえないということじゃなくて、もらえる形でどうすればいいかということがされてないから、こんな状況が起きると思うんですよ。だから、そのへんのところが誠意が足らなかったと思うんですが、そのへんどうですか。

◎山根委員長

・・・課長。

●中上建築住宅課長

こちらとしては、公営住宅の家賃自体が住宅の住民の所得に応じた家賃で住宅を提供していますので、こちらの誠意というよりも、やっぱりきちっと支払いをお願いしたいと考えています。こちらとしては、3カ月以上滞納が出てきますと、文書また電話、訪問等で対応しています。それが足りないということであれば、また訪問回数等も増やさないとと思いますが、そういうことも今後の対応としても、先ほど品川委員からも言われました指定管理者制度の導入ということも視野に入れて、今後、対応していきたいと思っています。

〔何事か呼ぶ者あり〕

◎山根委員長

・・・ちょっと休憩します。

(休憩 午前 11時59分)

(再開 午後 0時 1分)

◎山根委員長

会議を再開します。

以上でよろしいですか。

〔何事か呼ぶ者あるほか苦笑する者もあり〕

暫時休憩します。

(休憩 午後 0時 1分)

(再開 午後 0時 2分)

◎山根委員長

会議を再開します。

以上で、(挙手する者あり)・・・はい、辻委員(儼然とした表情で)。

○辻委員

先ほど、名義人AとBの話があったんですが、期間的なことを考えてもAは長期間にわたっていますし、Bは平成20年からということで、総額はどのようになっているのか、できたら教えてもらえませんか。

◎山根委員長

・・・副参事。

●奥山建築住宅課副参事

建築住宅課で訴訟対象の目安の1つとして、1年以上滞納があって20万円以上の滞納者に対していろいろ交渉記録や納付状況とか生活状況等を勘案しながら、そのときの納付意思があるかどうかとか、まあそういうのも勘案して対象者を選定しています。

先ほど言いました目安なんですが、一応1年以上20万円以上の滞納者については現在12名おります。その中で、今回訴訟する者については、まったく分納もしていない、それから納付意思がまったくないというような状況です。あとの8名については、すべて分納誓約をしております。

〔「金額。」と呼ぶ者あり〕

◎山根委員長

・・・建築住宅課長。

●中上建築住宅課長

名義人Aですが、滞納額が73万200円です。名義人Bの滞納額は31万1,298円です。

◎山根委員長

・・・辻委員。

○辻委員

分かりました。いろいろと説明いただきました。Aに関しては73万からの滞納額があると。Bに関しては31万ということでしたので、そのへんの部分ではまあ、考え方としてはやっていかないかんところがあるかと思います。ただ、先ほど上田委員からも話がありましたが、この中で小山委員からも話があって、失業等いろんなことがあったかと思いますね。

そのへんの部分で、今、せっかくいろんな機関的にも市としてもこの6月からでしたっけ、税金とかそのへんのことも含めてそういうのをしていこうということで、立ち上げられたと思いますが、今回、この市営住宅の滞納に関しては、そのへんの収税の関係との関係で、ちょっと機関が忘れましたが、名前忘れましたが、そことのタイアップというのはなかったのかどうか教えてください。

◎山根委員長

・・・副参事。

●奥山建築住宅課副参事

住宅使用料については、今度できた債権回収対策室には入っていません。

◎山根委員長

・・・辻委員。

○辻委員

分かりました。入ってないということですので、そういった部分で、まあ少しでも、こういったことが起こってくる背景というのがそれぞれにあると思います。

本当に悪質な者に対しては本当にやるべきことだと思っていますので、そのへんのところも含めて、今後、そういった部分はなるべくないように皆さん取り組んでいただきたいし、背景をしっかりと見たってもらいたいなと思っていますので、その点だけよろしくお願いします。

◎山根委員長

他にありませんか。

〔「なし。」と呼ぶ者あり〕

はい、他にご発言もないようですので、本件についてはこの程度で終わります。

以上で、ご協議願います案件は終わりましたので、協議会を閉会いたします。

（閉会 午後 〇時 ７分）

平成２３年８月１１日