

市営住宅家賃滞納整理事務処理要綱

第1章 総則

(目的)

第1条 この要綱は、八王子市営住宅家賃の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。

(用語の定義)

第2条 この要綱において、次の各号に掲げる用語の定義は、それぞれ当該各号に定めるところによる。

- (1) 市営住宅 八王子市営住宅条例で規定する八王子市営住宅をいう。
- (2) 家賃 市営住宅の家賃及び共益費をいう。
- (3) 滞納者 家賃を納付期限までに納付しない市営住宅の入居者をいう。
- (4) 退去滞納者 市営住宅を退去した者のうち、家賃等を保証金で清算してもなお未納付額がある者をいう。

(督促状及び催告書の作成)

第3条 市長は、滞納者について次の各号の文書を作成し、該当滞納者に対して送付する。各号の文書の指定納入期限は、文書を送付する日から起算して10日以内とする。

- (1) 督促状 毎月、納付期限までに納付しなかった滞納者に対し、納付期限後20日以内に発行する文書（第1号様式）。
- (2) 催告書 前月までの家賃に滞納のある滞納者に対し必要に応じて発行する文書。（様式第2号）

(滞納指導内容の記録)

第4条 滞納者への指導内容及び納付誓約の内容その他必要な経過を記録すること。

- 2 前項による経過の記録は、当該滞納者の滞納が解消するまで原則として保存すること。また、常習的な滞納者については、滞納が解消してもなお1年間保存すること。

第2章 催告及び納付指導

(催告及び納付指導の通則)

第5条 市長は、第3条に掲げる文書、滞納指導内容の記録及び納付誓約書（第3号様式）等に基づき、滞納者に対し、電話、訪問、文書又は呼出しによる催告及び納付指導を行う。ただし、第15条第2項に定める法的措置対象者等については、本章の適用を除外する。

- 2 前項の催告及び納付指導は、次の各号に留意して行うこと。

- (1) 原則として、当月分の家賃は、納入通知書又は口座振替により納付期限内に納付させるよ

うにすること。

- (2) 家賃の滞納が長期化しないよう努めさせること。
- (3) 家賃の滞納は、住宅の明渡しにつながることを説明し、周知させること。
- (4) 収入に関する報告をしないため、近傍同種の住宅の家賃となっている滞納者には、収入に関する報告を行わせるよう指導すること。
- (5) 滞納者の生活状況、収入状況から、八王子市営住宅条例等に規定する家賃の減免、収入再認定又は徴収の猶予等に該当し、必要があるとき判断するときは、家賃の減免、収入再認定又は徴収の猶予等の制度を説明すること。
- (6) 滞納者が収入超過者である場合は、催告及び納付指導を特に厳しく行うこと。
- (7) 口座振替による家賃の納付方法を勧奨すること。

(電話による催告及び納付指導)

第6条 電話催告及び納付指導を次の各号に従って行うこと。

- (1) 滞納家賃が2か月分となった滞納者に対して、翌月20日までに行う。
- (2) 常習的な滞納者については、滞納家賃が発生し次第随時行う。
- (3) 納付誓約書等による納付誓約の履行を怠っている者に対して、誓約内容に基づき随時行う。

(訪問による催告及び納付指導)

第7条 訪問による催告及び納付指導を次の各号に従って行うこと。

- (1) 滞納家賃が3か月以上となった滞納者に対して、翌月20日までに行う。
 - (2) 電話による催告が行えない滞納者に対して、随時行う。
 - (3) 納付誓約書等による納付誓約の履行を怠っている者に対して、誓約内容に基づき随時行う。
- 2 前項による催告及び納付指導は、原則として午前9時から午後8時の間に行う。
- 3 訪問した際に、当該滞納者が不在の場合は、訪問した旨の手紙又は催告書を戸口に投函し、訪問したことを滞納者に知らせる。

(履行期限の延長)

第8条 市長は納付指導において必要と認められる場合には地方自治法施行令第171条の6に基づいて履行期限の延長及び分割して履行期限を設定することができる。

- 2 滞納家賃について、分割を行うことが早期の滞納解消及び対象者の負担の軽減につながると判断し、前項を用いて履行期限の延長を行う場合には、下記の文書を提出する。
- (1) 滞納月数が3か月未満の滞納者は、分割支払申出書(15号様式)。
 - (2) 滞納月数が3か月以上の滞納者は、納付誓約書(3号様式)。
 - (3) 分割して履行期限を定める際には13回を上限とする。履行が順調であっても年に1度状況を確認のうえ内容を精査し、見直しをおこなうこと。また、分割の金額については対象者の生活に過度の負担を強いることの無いよう留意すること。
 - (4) 履行期限の延長を行う場合には資力又は資産等の状況が分かる資料を添付する。
- 3 延長した履行期限に基づき納付履行を求める。
- 4 当該滞納者が履行を怠った場合は、電話又は訪問により履行を求める。
- 5 地方自治法施行令第171条の6にかからない場合には債務承認書(14号様式)を提出させ

る。

(連帯保証人への滞納状況の報告)

第9条 市長は、滞納家賃が2か月となった滞納者の連帯保証人に対し、滞納状況を文書(第4号様式)により報告する。

(連帯保証人に対する納付協力依頼)

第10条 市長は、催告及び納付指導をしても納付の確約の得られない滞納者で、次の各号に該当する場合は、当該滞納者の連帯保証人に対して、電話又は文書(第5号様式)で納付履行の協力を依頼する。

- (1) 滞納家賃が2か月以上となった場合で、必要があると認められるとき。
- (2) 納付誓約書又は納付の約束の履行を怠っている場合で、必要があると認められるとき。
- (3) 滞納者本人による滞納の解消が見込めないとき。

(入居許可取消の予告)

第11条 市長は、滞納家賃が3か月以上の滞納者に対し、必要があると認められるときは入居許可の取消しを予告する文書(第6号様式)を送付する。

(連帯保証人に対する連帯保証債務履行要請)

第12条 市長は、第10条による納付履行の協力を依頼しても当該滞納者の納付がない場合で、次の各号に該当するときは、連帯保証債務の履行に係る文書(第7号様式)を作成し、当該滞納者の連帯保証人に対して送付する。

- (1) 滞納家賃が3か月以上となった場合で、必要があると認められるとき。
- (2) 納付誓約書その他納付の誓約の履行を怠っている場合で、必要があると認められるとき。

(生活保護受給者に対する催告及び納付指導)

第13条 生活保護受給者に対しては、滞納の解消が極めて困難となることから、滞納月数を累積させないようにするため、滞納家賃が生じた場合、次の各号に掲げる順に催告、納付指導及び要請を行うこと。

- (1) 滞納者に対しては、住宅扶助料支給日の直近の時期に該当滞納者を訪問又は電話により催告及び納付指導を行う。
- (2) 当該滞納者を担当するケースワーカーに対して納付協力要請を行う。
- (3) 当該滞納者の家賃の代理納付を福祉担当課に依頼し、滞納家賃分は毎月分割して支払わせる。

(最終催告書等の送付)

第14条 市長は、滞納者に対して必要な催告、納付指導及び連帯保証人に対する連帯保証債務履行の請求によっても、家賃の納付履行に応じないときは、市営住宅の明渡しと滞納家賃金額の支払いを求める訴訟を提起することを最終催告書(第8号様式)により通知する。また、連帯保証人に対しても、訴訟を提起することを文書(第9号様式)により予告する。

第3章 法的措置

(法的措置対象者の定義)

第15条 法的措置対象者とは、家賃の滞納が3か月以上の滞納者のうち、次の各号の一に該当する者をいう。

- (1) 呼出しに応じない者
- (2) 納付誓約書を提出しない者
- (3) 納付誓約書のとおり履行しない者
- (4) その他法的措置以外に滞納整理が困難と認められる者

2 前項の規定に該当する者であっても、次の各号の一に該当する場合で、かつ、今後3か月以上の滞納が発生するおそれがない場合は、法的措置対象者としなくてよいことができる。

- (1) 滞納者又は同居の親族が病気、傷害等で長期間の療養を要し、そのため多額の出費を余儀なくされたと認められた場合
- (2) 主たる生計維持者が死亡した場合
- (3) 不慮の災害にあった場合
- (4) その他やむを得ない特別の事情があると認められる場合

(法的措置)

第16条 市長は、前条に基づき、必要と認められる者に対し、次の各号の定めるところにより法的措置を行う。

- (1) 八王子市営住宅条例第39条に基づき、条件付入居許可取消書を内容証明郵便(第10号様式)により送付する。
- (2) 前号による文書送付にもかかわらず、指定期限までに滞納家賃を納付しない者について、明渡訴訟を提起又は支払督促の申立を行う。ただし、訴訟を提起された者のうち、必要と認められる者に対しては、訴訟上の和解を行う。
- (3) 第1号の文書送付等により、滞納家賃の一部を納付した者については、訴え提起前の和解申立を行う。
- (4) 訴訟上の和解及び訴え提起前の和解が成立した者については、使用許可の取消を撤回する。

(和解条項の履行請求)

第17条 市長は、訴訟上の和解をした者及び訴え提起前の和解をした者に対して、和解条項の履行を強く求める。

(和解条項不履行通知書)

第18条 市長は、前条の規定による納付指導にもかかわらず、和解条項の履行が得られない場合は、和解条項不履行者に対して、和解条項不履行通知書を送付のうえ、催告及び納付指導を中止する。

(和解不履行者に対する法的措置)

第19条 市長は、和解条項不履行者に対して、内容証明郵便により入居許可取消通知書を送付する。

(強制執行)

第20条 市長は、次の各号に掲げる者について、強制執行を行う。

- (1) 第16条第1項第2号による明渡訴訟の結果、市が勝訴判決を得た者
- (2) 前条により、使用許可を取り消した和解条項不履行者

第4章 退去滞納者

(退去滞納者の整理)

第21条 市長は、退去滞納者のうち、家賃を保証金で清算してもなお、家賃の未納付額のある者について、次の各号に掲げる処理を行う。

- (1) 退去滞納者及び連帯保証人それぞれについて、住民票等から居住状況の確認
- (2) 第3条第1項第2号による催告書の送付
- (3) 電話、訪問、文書(第11号様式)又は呼出しによる催告及び納付指導を行う。
- (4) 連帯保証人に対して、文書(第12号様式)で納付履行の協力を依頼する。
- (5) 退去滞納者が前号の納付指導等によっても、家賃の納付履行に応じない場合は、連帯保証人に対して債務履行の請求(第13号様式)を行う。
- (6) 退去滞納者及び連帯保証人が死亡又は所在不明となった場合は、不納欠損処分の手続きを行う。

(補則)

第22条 この要綱に定めるもののほか必要な事項については、市長が別に定める。

附 則

この要綱は、平成21年2月1日から施行する。

この要綱は、平成27年7月1日から施行する。

この要綱は、平成28年8月1日から施行する。

この要綱は、平成28年12月1日から施行する。