

浜松市営住宅家賃等滞納整理事務処理要領

(趣旨)

第1条 この要領は、滞納となった市営住宅使用料(割増賃料を含む。)及び市営住宅敷地使用料(以下「滞納家賃等」という。)の円滑な納付を図るため、滞納家賃等のある市営住宅の入居者等(以下「滞納者」という。)に対して行う滞納整理事務処理について、必要な事項を定める。

(用語の定義)

第2条 この要領において、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) 滞納整理対象者 滞納者のうち住宅使用料又は住宅敷地使用料の滞納月数が3月以上の者
- (2) 長期滞納者 滞納者のうち住宅使用料又は住宅敷地使用料の滞納月数が6月以上の者
- (3) 訴え提起前和解対象者 民事訴訟法(平成8年法律第109号、以下「民事訴訟法」という。)第275条の規定に基づく訴え提起前和解の対象者
- (4) 訴訟対象者 第5条第5項に規定する通知を送付した者
- (5) 建物明渡し等請求訴訟 民事訴訟法第133条の規定に基づく市営住宅の建物又は市営住宅駐車場の明渡し及び滞納賃料請求の訴え
- (6) 給付判決確定者 建物明渡し等請求訴訟により建物又は土地の明渡しを命ずる判決が確定した者
- (7) 和解成立者 訴え提起前和解又は訴訟上の和解において和解が成立した者
- (8) 強制執行対象者 民事執行法(昭和54年法律第4号、以下「民事執行法」という。)第2条の規定に基づく強制執行の対象者
- (9) 法的措置退去者 この要領に基づく法的措置又はその他法律に基づく手続きにより市営住宅を退去した者

(文書による督促及び催告)

第3条 滞納事実の認識及び納付指導のため、次の各号に該当する者に対し、必要により当該各号に定める文書を送付するものとする。

- (1) 浜松市営住宅条例(平成9年浜松市条例第73号)第16条第2項に定める納期限までに納付がない滞納者 督促状(第1号様式)
- (2) 滞納整理対象者及び前号の督促状発送後1か月経過しても納付のない滞納者 納付催告書(第2号様式)
- (3) 前号による納付催告書を送付した滞納者の連帯保証人 連帯保証債務履行催告書(第3号様式)

(面談等による措置)

第4条 前条に定めるもののほか、滞納者及びその連帯保証人に対し、必要により次に掲げる措置をとるものとする。

(1) 戸別訪問、電話等による納付指導

(2) 滞納解消を図りやすくするための分割納付等の相談

2 積極的な納付指導が必要である長期滞納者及びその連帯保証人に対し、滞納家賃等について来庁依頼書（第4号様式）を送付し、両者同席の上、滞納額の確認及び滞納理由等の実情聴取をし、積極的に納付指導するとともに具体的な納付計画を立てさせ、長期滞納者に必要により家賃等滞納承認書兼納付計画書（第5号様式）を提出させる。また、連帯保証人に必要により長期滞納者が納付計画不履行時には連帯債務を履行することを認める連帯保証債務承認書（第6号様式）を提出させる。

3 前項の家賃等滞納承認書兼納付計画書（第5号様式）及び連帯保証債務承認書（第6号様式）において、署名を習慣とする外国人の自署は、署名押印とみなす。

4 第2項の規定により長期滞納者及びその連帯保証人に対し来庁依頼書を送付し、長期滞納者のみが来庁したときは、長期滞納者のみに対し滞納額を確認し納付指導するとともに具体的な納付計画を立てさせ、同項による家賃等滞納承認書兼納付計画書（第5号様式）を提出させる。また、提出された納付計画が履行されなかった場合には連帯保証人に連帯保証債務を履行させるため、長期滞納者より来庁しなかった連帯保証人に対して連帯保証債務を承認させ、連帯保証債務承認書（第6号様式）を提出させる。

5 第2項の規定により長期滞納者及びその連帯保証人に対し、来庁依頼書を送付し、長期滞納者の連帯保証人のみが来庁したときは、長期滞納者の連帯保証人のみに対し、長期滞納者の滞納額を確認し完納指導をさせるとともに、必要により長期滞納者が家賃等滞納承認書兼納付計画書（第5号様式）における納付計画不履行時には連帯債務を履行することを認める連帯保証債務承認書（第6号様式）を提出させる。また、長期滞納者が家賃等滞納承認書兼納付計画書（第5号様式）を未提出の場合は、連帯保証人に長期滞納者に対して家賃等滞納承認書兼納付計画書（第5号様式）を提出するよう指導させるとともに、期日までに提出がなかった場合は、連帯保証人が連帯債務を履行することを認める連帯保証債務承認書（第6号様式）を提出させる。

6 前各号にかかわらず、連帯保証人が死亡又は行方不明のときは、長期滞納者のみに第2項の措置を行うものとする。

（法的措置決定者に対する催告等）

第5条 長期滞納者のうち、前条の規定による催告及び納付指導にもかかわらず滞納家賃の支払がない者及び市長が別に定める基準に基づき法的措置をとることを決定した者に対しては、滞納家賃支払催告書及び来庁依頼書を送付することができる。

2 前項の滞納家賃支払催告書及び来庁依頼書は、配達証明付内容証明郵便で通知する。

3 第1項の通知には、次に掲げる内容を記載する。

- (1) 通知(発送)年月日
 - (2) 被通知人の住所・氏名
 - (3) 通知人の住所・氏名
 - (4) 入居・使用許可した物件の表示
 - (5) 滞納住宅使用料及び滞納駐車場使用料の期間、月数及び合計金額
 - (6) 来庁連絡期限(本通知到達から2週間以内に連絡、連絡から2週間以内に来庁)
 - (7) その他の必要事項
- 4 第1項の通知により長期滞納者が来庁したときは、長期滞納者の分割納付の意思及び、世帯の状況を確認した上で、訴え提起前和解に応じることの確認をする。
- 5 第1項の規定に基づく通知書を受けた長期滞納者が、来庁せず、又は納付意思もないと認められるときは、訴訟代理人又は指定代理人を選任後、この長期滞納者に対し、滞納家賃支払催告書及び通知書を送付する。
- 6 前項の滞納家賃支払催告書及び通知書は、配達証明付内容証明郵便又は訴状とする。
- 7 第5項の通知に、次に掲げる内容を記載する。
- (1) 通知(発送)年月日
 - (2) 被通知人の住所・氏名
 - (3) 通知人の住所・氏名
 - (4) 入居・使用許可した物件の表示
 - (5) 滞納住宅使用料及び滞納駐車場使用料の期間、月数及び合計金額
 - (6) 滞納使用料等が完納にならない場合の入居許可の取消し、賃貸借契約を解除し、住宅等の明渡しを請求する旨の記載
 - (7) 明渡し請求日の翌日から明渡しを終了するまでの期間について賃料相当額の損害金を請求する旨の記載
 - (8) 明渡しが行われない場合に法的措置を講ずる旨の記載
 - (9) 納付指定期限(本通知到達から2週間以内)
 - (10) その他の必要事項
- 8 第1項及び第5項の規定による催告等を行ったときは、必要に応じて、その旨を連帯保証人あて通知するものとする。
- 9 前項の場合に連帯保証人が死亡又は行方不明のときには、連帯保証人宛の通知は要しないものとする。
- (訴え提起前和解)
- 第6条 訴え提起前和解対象者は、前条第4項の規定により、訴え提起前和解に応じる意思表示をした者とする。
- 2 訴え提起前和解に応じる意思表示は、長期滞納者からの和解申し出書(第7号様式)及び和解確約書(第8号様式)の提出を受けることにより確認する。

- 3 前項の書面には、訴え提起前和解対象者の印鑑登録証明書と申立手数料としての収入印紙を添付し、その提出を受けたときは、直ちに訴え提起前和解対象者に、預かり証（第9号様式）を発行する。
- 4 前項の意思表示に基づき、和解条項の調整を行う。債務の返済期間は、10年以内とする。ただし、訴え提起前和解対象者にやむを得ない事情のあるときは、この限りでない。
- 5 前2項により、訴え提起前和解対象者と訴え提起前和解をする意思決定をし（政策法務課合議、市長決裁）民事訴訟法（平成8年法律第109号、以下「民事訴訟法」という。）第275条の規定に基づき、訴え提起前和解を申し立てる。
- 6 訴え提起前和解の管轄裁判所は、浜松簡易裁判所とする。
- 7 和解が成立したときは、直ちに地方自治法（昭和22年法律第67号、以下「地方自治法」という。）第180条の専決処分（財政課合議、市長決裁）を行う。
- 8 和解が成立しないときは、直ちに第5条第5項に規定する滞納家賃支払催告書及び通知書を訴え提起前和解対象者に送付し、速やかに建物明渡し及び賃料請求の訴えを提起する。
（訴訟委任）
第7条 法的措置のうち明渡し請求等の訴えの提起その他市長が必要と認めるものについては、弁護士に訴訟行為等を委任することができるものとする。
（建物明渡し及び賃料請求の訴え）
第8条 第5条第5項に規定する通知をしたときは、速やかに同項に規定する通知を送付した訴訟対象者に対する、当該市営住宅の建物明渡し等請求訴訟を提起する意思の決定をし（市長決裁）直ちに地方自治法第180条の専決処分（財政課合議、市長決裁）を行う。
なお、訴え提起の意思決定及び専決処分の起案は、同一書面で行うことができる。
- 2 訴訟対象者に対しては、民事訴訟法第133条の規定に基づき、速やかに当該市営住宅の建物明渡し等請求訴訟を提起する。
- 3 前項の訴えの管轄裁判所は、静岡地方裁判所浜松支部とする。
- 4 第2項による建物明渡し等請求訴訟の提起後は、原則訴えの取下げは行わない。ただし、判決確定前に滞納家賃等の全額納付があったときは、民事訴訟法第261条の規定により、その訴えの全部又は一部を取り下げることができる。
- 5 第2項による建物明渡し等請求訴訟の提起後、訴訟対象者が当該市営住宅を明け渡したときは、民事訴訟法第143条の規定により、その請求又は請求の原因を変更することができる。
（訴訟上の和解）
第9条 前条による建物明渡し訴訟の提起後、訴訟対象者にやむを得ない事由のあるときは、訴訟上の和解をすることができる。
- 2 前項に規定するやむを得ない事由の確認方法は、次の各号に掲げるものとする。
 - (1) 訴訟対象者から答弁書が提出され、かつ、その証拠方法から訴訟対象者の分割納付の

意思及びその世帯が当該市営住宅に居住することが相当と認められるとき

(2) 訴訟対象者が口頭弁論期日に分割納付の意思を陳述し、かつ、その世帯が当該市営住宅に居住することが相当であることを陳述したときで、次回期日までにその陳述内容の証拠が提出されたとき

(3) その他市長が必要と認めるとき

3 訴訟上の和解の意思表示は、訴訟対象者からの和解申し出書（第7号様式）及び和解確約書（第8号様式）の提出を受けることにより確認する。ただし、答弁書の提出を受けたとき又は口頭弁論期日に意思表示がなされたときは、書面の提出を省略できる。

4 前項の意思表示に基づき、和解条項の調整を行う。債務の返済期間は、10年以内とする。ただし、訴訟対象者にやむを得ない事情のあるときは、この限りでない。

5 訴訟対象者の和解意思及び第2項の事由が確認されたときは、訴訟上の和解をする意思決定（合議不要、市長決裁）を行う。

6 和解が成立したときは、直ちに地方自治法第180条の専決処分（財政課合議、市長決裁）を行う。

（建物明渡し等の強制執行）

第10条 給付判決確定者に対しては、速やかにそれらの明渡しの意思を確認する。

2 和解成立者が、その和解条項に違反し、かつ、その違反が建物又は土地の明渡しの停止条件となっているときで、その違反を知ったときは、和解成立者に対し、速やかにそれらの明渡しの意思を確認する。

3 前項の場合に、和解成立者の和解条項違反を知ったときは、遅滞なく建物又は土地の許可又は使用を取り消し、それぞれの賃貸借契約を解除する。

4 第1項及び第2項により明渡しの意思が確認できた者に対しては、自主退去するまで、相当な期間、強制執行の申立てを猶予することができる。

5 第1項及び第2項の規定により、明渡しの意思を確認できなかった者に対しては、民事執行法第2条の規定に基づき、速やかに建物又は土地の明渡しの強制執行を申し立てることができる。

6 前項の規定により強制執行を申し立てるときに、強制執行対象者に対し滞納賃料等の債務名義（民事執行法第22条に定めるもの）のあるときは、滞納賃料等の回収のため、あわせて動産執行の申立てを行うことができる。

7 建物若しくは土地の明渡しの強制執行又は動産執行の申立て後は、原則取下げを行わない。ただし、建物並びに土地の明渡し及び滞納賃料等全額納付があった場合又は市長が必要と認める場合には、この限りでない。

（明渡し後の納付指導）

第11条 法的措置退去者に対しては、明渡し後直ちに滞納賃料等の分割納付に関する計画を作成する。

2 前項の分割納付の期間は、10年以内とする。ただし、退去者にやむを得ない事情のあるときは、この限りでない。

3 第1項の計画を作成できないもの及び履行できないものは、債権回収対策課へその債権を移管することができる。

(その他様式)

第12条 この要領に定める、内容証明郵便、和解条項、訴状の記載例は第10号様式から第13号様式とする。ただし、この様式については、それぞれの事案により変更することができるものとする。

(雑則)

第13条 この要領に定めるもののほか、必要な事項は、市長が別に定める。

附 則

この要領は、平成5年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成9年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成10年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成10年10月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成17年7月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成20年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成20年12月26日から施行する。

附 則

この要領は、平成22年4月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成23年9月1日から施行する。

附 則

この要領は、平成24年8月1日から施行する。

第1号様式(第3条関係)

督促状			
通知書第			号
住所	納入		
	項	目	月分
節			円
			円
上記金額を 限り 浜松市指定金融機関等へ収めてください。			
印			

裏 面

あなたは、未だ家賃の納入の確認が出来ておりません。つきましては、納付期限までに納入をお願いします。

尚、事情により納付期限までに納入が困難な場合、通知書の連絡先まで必ずご連絡ください。

この使用料を納めるには先に配布してある納入通知書と共に市指定金融機関等へ提出して下さい。

本状受領の前に納付済の時は行違いとご了承願います。

その場合は破棄して下さい。

第 号
年 月 日

住所
氏名 様

浜松市長 印

納付催告書

あなたの下記使用料については、既に納期限が過ぎておりますが、未だ完納されず納付の義務を果たしておりません。

つきましては、下記納期限までに必ず納付書をご持参の上、浜松市指定金融機関等(銀行・信用金庫・農業協同組合・商工中金及び労働金庫。ただし、ゆうちょ銀行は除く。)へ納付してください。

また、納付書を紛失等でお持ちでない場合は、下記連絡先へ直接お越しください。

なお、未納額全額を1回で納付することが困難な場合には、相談に応じます。

すでに分割納付をしている方はそのまま継続するとともに、納付額を増額する等、滞納の早期解消をお願いします。

もし、納期限までに納付なき場合は、連帯保証人に通知をして納入指導あるいは、あなたに代わって納付をお願いする場合があります。

記

- 1 未納住宅使用料 年 月 日現在
(未納住宅敷地使用料)
年 月分から
年 月分までのうち か月分 金 円
- 2 納期限
年 月 日

注意 長期滞納の場合、法的手段により強制退去を行う場合もあります。

この催告書到達前に納付済の場合は、行き違いとご了承願います。

連絡先

住所
氏名 様

浜松市長



連帯保証債務履行催告書

あなたが連帯保証人となられている

市営 団地 棟 号室

住宅名義人 様

は、下記のとおり住宅使用料を滞納しており、納付催告しましたが未だに納付されてお
りません。

つきましては、連帯保証債務を履行していただきたく、下記納期限までに来庁し納付して
ください。

来庁納付が困難な方は事前にご連絡いただき、納付方法をご相談ください。

また、下記未納額は平成 年度 月分以前について、平成 年 月 日現在納
付確認済のものになります。この催告書到達前に納付済の場合は、行き違いとご了承願いま
す。

記

1 未納住宅使用料 年 月 日現在

(未納住宅敷地使用料)

年 月分から

年 月分までのうち か月分 金 円

2 納期限

年 月 日

連絡先

第4号様式(第4条関係)(本人用)

第 号
年 月 日

住所

氏名

様

浜松市長

印

来庁依頼書

あなたの滞納している住宅使用料等については、これまでも再三にわたり催告したにもかかわらず、未だ多くの未納が残っております。

ついては、今後の支払い計画についてあなたの意思をお聞きしたいので、下記の日時まで下記連絡先へお越しください。

なお、お越し願えない場合には、契約解除並びに法的措置をも行なわなければならないこととなりますので、ご承知ください。

記

日 時 年 月 日 時まで

連絡先

第 号
年 月 日

住所

氏名

様

浜松市長

印

来庁依頼書

あなたが連帯保証している 様は、滞納している住宅使用料等について、
これまでも再三にわたり催告したにもかかわらず、未だ納付されておられません。

種々の事情があろうかと考え便宜を図ってきましたが、何の連絡もありません。

つきましては、本人に今後の支払い計画の意思を確認するため、下記の日時に当課へ出向
くよう依頼をしておりますので、合わせて同席していただきたく、依頼します。

なお、お越し願えない場合には、事前に下記連絡先へご連絡ください。

また、滞納家賃の納付の意思がないと認められる場合は、連帯債務の履行を求めることも
あります。

記

日 時 年 月 日 時まで

連絡先

第6号様式(第4条関係)

(あて先) 浜松市長

連帯保証債務承認書

私が連帯保証人になっている

団地 棟 号室

名義人 は、

平成 年 月 日現在で、

住宅使用料を平成 年 月分ほか計 ヶ月分金 円、

駐車場使用料を平成 年 月分ほか計 ヶ月分金 円、

合計金 円を滞納しているため、連帯保証人である私が連帯保証債務を負うことを承認し、ここに署名押印いたします。

また、本人が約束した納付計画が ヶ月以上不履行だった場合には、上記債務について本人に代わり納付計画を立て弁済いたします。

本人が納付計画書を未提出の場合は、平成 年 月 日までに提出させます。期日までに提出がない場合は、本人に代わり一括で弁済いたします。

平成 年 月 日

住 所

連帯保証人

印

第7号様式(第6条、第9条関係)

年 月 日

あて先
浜松市長

申請者
住所
氏名

印

和解申し出書

私は、市営 団地 号室に 年 月より入居しておりますが、一身上の都合により、 年 月より 年 月のうち 月分の住宅使用料、金 円の支払いが滞っており、ご迷惑をおかけしていることをお詫びいたします。

本来は滞納した住宅使用料の全額を一括で支払うか、住宅の明渡しを行うところでありましたが、一度に全額を納入することが不可能です。

また、現在の住宅を明け渡すことは、(理由) があり、困難な状況にあります。
このような事情により、和解することを申し出ます。

あて先
浜松市長

申請者
住所
氏名

印

和 解 確 約 書

和解するにあたりまして、下記の事項を確約いたします。

- 1 滞納した住宅使用料の一部、金 円をこの和解確約書の提出と同時に支払います。
- 2 残りの滞納額、金 円については、毎月の住宅使用料と別に滞納した住宅使用料を完納するまで、毎月金 円を必ず支払います。
- 3 毎月の住宅使用料は口座を開設し、口座引き落としにいたします。
- 4 滞納した住宅使用料の支払いについては、納入通知書による支払い、または、持参による支払いをいたします。
- 5 滞納した住宅使用料の支払いを 1 回でも怠った時、または毎月の住宅使用料を 3 月以上滞納した場合は、住宅の明渡しをします。

第9号様式（第6条関係）

預かり証

本日、下記の提出がありましたことを確認いたします。

- 1．持参されました金 円につきましては、滞納されている住宅使用料の一部、 年 月分
の一部、金 円分として充当しましたので、領収書を発行します。
- 2．和解に関する申出書 1 通
- 3．和解確約書 1 通
- 4．（入居名義人）の実印を証明する印鑑証明書 1 通
- 5．裁判手数料の 2, 0 0 0 円の収入印紙 1 枚

年 月 日
浜松市役所住宅課 職員氏名
電話

第10号様式
(内容証明郵便1記載例)

通知書

1 あなたは、浜松市があなたに対して、年 月 日付で、入居を許可し、賃貸中の浜松市、市営住宅 団地 号棟 号の住宅使用料のうち、年 月分から年 月分までのか月分合計金 円を再三の催告にもかかわらず滞納しています。

つきましては、あなたの納付意思を確認させていただきますので、下記来庁指定期限までに下記来庁場所へお越しください。なお、来庁の際は、事前にご連絡をください。

もし、来庁指定期限までに来庁又は連絡なき場合は、改めて、あなたに対する入居許可の取り消し並びに賃貸借契約の解除並びに公営住宅法第32条及び浜松市営住宅条例第30条第1項の規定により、住宅の明渡しを請求することになります。この場合は、ただちに明け渡していただくこととなります。

また、明渡しがない場合は法的措置を講じる旨通知します。

2 あなたに使用許可している、市営住宅 団地の駐車場、浜松市、区画の使用料のうち、年 月分から年 月分までのか月分合計金 円が滞納となっています。

つきましては、あなたの納付意思を確認させていただきますので、下記来庁指定期限までに下記来庁場所へお越しください。なお、来庁の際は、事前にご連絡をください。

もし、来庁指定期限までに来庁又は連絡なき場合は、改めて、駐車場の使用許可の取り消し並びに賃貸借契約を解除及び駐車場の明渡しを請求することになりますので、ただちに明け渡していただくこととなります。

また、前記1により住宅を明け渡すこととなった場合は、駐車場使用料の納付の有無にかかわらず駐車場を明け渡していただくこととなります。

記

1 来庁指定期限

年 月 日

2 来庁場所

浜松市役所

建築住宅部住宅課

電話

以上

浜 第 号

年 月 日

通知人

浜松市

浜松市

上記代表者 市長

被通知人

浜松市

市営住宅 団地 号棟 号

第 1 1 号様式
(内容証明郵便 2 記載例)

催告並びに通知書

1 浜松市はあなたに対して、年 月 日付けで、入居を許可し、賃貸中の浜松市、市営住宅 団地 号棟 号の住宅使用料のうち、年 月分から年 月分までの か月分合計金 円を再三の催告にもかかわらず滞納しています。

つきましては、左記納付指定期限までに滞納住宅使用料の全額を来庁して納付してください。

もし、納付指定期限までに完納なき場合は本通知書により、納付指定期限の経過の日をもって、あなたに対する入居許可を取り消し、賃貸借契約を解除するとともに、公営住宅法第 3 2 条及び浜松市営住宅条例第 3 0 条第 1 項の規定により、住宅の明渡しを請求します。この場合は、ただちに明け渡してください。

なお、明渡しを請求しますと浜松市営住宅条例第 3 0 条第 4 項の規定に基づいて、明渡し請求の日の翌日から明渡しを行う日までの期間について、毎月、契約解除時の住宅使用料相当額金 円の損害金を請求することになります。

また、明渡しがない場合は法的措置を講じる旨通知します。

2 あなたに使用許可している、市営住宅 団地の駐車場、浜松市、区画の使用料が年 月分から年 月分までの か月分合計金 円が滞納となっています。

つきましては、左記納付指定期限までに滞納駐車場使用料の全額を来庁して納付してください。

もし、納付指定期限までに完納なき場合は、本通知書により納付指定期限の経過の日をもって駐車場の使用許可を取り消し、賃貸借契約を解除するとともに、駐車場の明渡しを請求しますのでただちに明け渡してください。

なお、明渡しを請求しますと、明渡し請求の日の翌日から明渡しを行う日までの期間について、毎月、契約解除時の駐車場使用料相当額金 円の損害金を請求することになります。

また、前記 1 により住宅を明け渡すこととなった場合は、駐車場使用料の納付の有無にかかわらず駐車場を明け渡してください。

記

1 納付指定期限

本通知書が到達した日から 1 4 日以内

2 来庁場所

浜松市役所

建築住宅部住宅課

電話

以上

浜 第 号

年 月 日

通知人

浜松市

浜松市

上記代表者 市長

被通知人

浜松市

市営住宅 団地 号棟 号

第12号様式
(訴え提起前の和解申立書の記載例)

訴え提起前の和解申立書

年 月 日

浜松簡易裁判所 御中

〒 浜松市
申立人 浜松市
上記代表者 市長
〒 浜松市
申立人指定代理人

浜松市建築住宅部住宅課

浜松市職員

〒 浜松市
浜松市建築住宅部住宅課(送達先)
電 話
F A X
〒 浜松市 区
市営住宅 団地 号棟 号
相手方

賃料請求事件

第1 請求の趣旨

申立人と相手方との間に、別紙「和解条項」のとおり、和解の勧告を求める。

第2 請求の原因

1 申立人は相手方に対し、年 月 日、浜松市営住宅条例(平成9年浜松市条例第73号。)の定めにより、下記の条件にて、別紙物件目録1記載の建物(以下、「本件建物」という。)の入居を許可して賃貸した。

記

使用目的	住宅用
賃料	本件建物につき月額 不詳 本件駐車場につき月額 不詳
賃料支払時期	本件建物につき毎月末日払い、本件駐車場につき毎月前月末日払い
使用期限	定めなし
住宅改善費用	退去修繕費実費
その他	公営住宅法・浜松市営住宅条例及び同施行規則に基づく指示を遵守すること。

2 その後、公営住宅法第16条、浜松市営住宅条例第13条に基づき本件建物の賃料月額は年 月分以降 年 月分までの間、別紙未払い住宅使用料一覧記載のとおり増減額され、年 月分から 年 月分までは別紙収入認定通知書のとおり決定された。

なお、本件駐車場の賃料支払時期が平成15年4月から毎月月末払いに改定されたが、上記賃料は改定されずに現在に至っている。

3 しかるに、相手方は、本件建物に係る賃料について 年 月分から 年 月分までの か月分、計金 円(別紙未払い住宅使用料一覧記載のとおり)を、本件駐車場に係る賃料について 年 月分から 年 月分までの か月分、計金 円(別紙未払い駐車場使用料一覧記載のとおり)をそれぞれ支払っていない(なお、相手方は 年 月分以降の本件建物及び本件駐車場の賃料を支払い、本件建物に居住している)。

第3 争いの実情

申立人は相手方に、再三、上記未払い賃料の支払いを請求し、その支払いがなければ契約を解除する旨通告して話し合ってきたところ、このたび当事者間で交渉の結果、別紙「和解条項」記載のとおり和解が成立する見通しがついたので、本申立に及ぶものである。

添付書類

- 1 指定代理人届 1通
- 2 市長の専決処分事項の指定について 1通

(和解条項の記載例)

和解条項

相手方氏名

- 1 相手方は、申立人に対し、別紙物件目録1記載の建物(以下、「本件建物」という。)及び同目録2記載の駐車場(以下、「本件駐車場」という。)に係る賃料のうち、別紙「未払い住宅使用料一覧」記載の建物質料合計金 円、及び別紙「未払い駐車場使用料一覧」記載の駐車場賃料合計金 円、総合計金 円の支払義務のあることを認める。
- 2 相手方は、申立人に対し、前項の金員を別紙「弁済一覧」記載のとおり分割して申立人が作成する納付書により指定金融機関にて振り込む、又は、申立人に現金を持参する方法により支払う。
- 3 相手方が前項の金員の支払いを怠り、その額が金 円に達したときは、当然に期限の利益を失い相手方は、申立人に対し、第1項の金員から既払分の金員を控除した残額を直ちに支払う。
- 4 相手方は、申立人に対し、本件建物に係る賃料として月額金 円の支払義務のあることを認め、 年 月分から毎月末日限り、当月分を申立人が指定する方法による口座振替、申立人が作成する納付書により指定金融機関にて振り込む、又は申立人方に現金を持参する方法により支払う。
- 5 申立人が公営住宅法第16条、浜松市営住宅条例第13条に基づき本件建物の月額賃料、本件駐車場の月額賃料の改定をしたときは、相手方は申立人に対し改定された月額賃料を前項に従い申立人が指定する方法による口座振替、申立人が作成する納付書により指定金融機関にて振り込む、又は申立人方に現金を持参する方法により支払う。
- 6 相手方において、次の各号のいずれかに該当したときは、申立人は、相手方に対し、何らの通知催告を要しないで、本件建物及び駐車場の各賃貸借契約をいずれも解除することができる。
 - (1) 第2項の金員の支払いを怠り、その額が金 円に達したとき。
 - (2) 第4項又は、第5項の本件建物又は本件駐車場に係る賃料の支払いを怠り、その額が3か月分以上に達したとき。
- 7 前項により、契約解除の意思表示があったときは、相手方は、申立人に対し、直ちに本件建物及び駐車場を明け渡す。
- 8 相手方は、申立人に対し賃貸借契約解除の日の翌日から本件建物及び駐車場の各明渡し済みにいたるまで、賃料相当損害金として1か月あたり、第4項記載の金額を、又は、第5項により改定された金額をそれぞれ支払う。
- 9 相手方は、本件建物を明け渡したときに、本件建物内及び建物外に残置した動産については、その所有権を放棄し、申立人が自由処分することに異議がない。
なお、駐車場を明け渡したときに、本件駐車場内及び駐車場外に残置した動産についても、その所有権を放棄し、申立人が自由処分することに異議がない。
- 10 相手方は、第2項で定めた金員の支払いを完了するまでの間に住所を変更した場合、14日以内に書面でもって浜松市役所住宅課へ変更した住所及び電話番号を報告しなければならない。
- 11 申立人及び相手方は、申立人及び相手方との間には、本件に関し、この和解条項に定めるほか、何らの債権債務のないことを相互に確認する。
- 12 和解費用は各自の負担とする。

第13号様式
(建物明渡し等請求事件訴状の記載例)

訴 状

年 月 日

静岡地方裁判所浜松支部 御 中

原告訴訟代理人
浜松市建築住宅部住宅課
浜松市職員

〒 浜松市

原 告 浜 松 市
上記代表者市長

〒 浜松市

浜松市建築住宅部住宅課(送達先)
電 話
F A X

〒 浜松市
市営住宅 団地 号棟 号室
被 告

建物明渡し等請求事件

訴訟物の価格 金 円
貼用印紙代 金 円

第1 請求の趣旨

- 1 被告は、原告に対し、別紙物件目録1記載の建物を明け渡せ。
- 2 被告は、原告に対し、金 円及び本訴状送達の日から上記建物明渡し済みまで1か月金 円の割合による金員を支払え。
- 3 被告は、原告に対し、別紙物件目録2記載の駐車場を明け渡せ。
- 4 被告は、原告に対し、金 円及び本訴状送達の日から上記駐車場明渡し済みまで1か月金 円の割合による金員を支払え。
- 5 訴訟費用は被告の負担とする。
との判決並びに仮執行の宣言を求める。

第2 請求の原因

- 1 原告は、被告に対し 年 月 日、下記の条件にて、別紙物件目録1記載の建物(以下、「本件建物」という。)の入居と同目録2記載の駐車場(以下、「本件駐車場」という。)の使用をそれぞれ許可して賃貸した(以下、「本件建物賃貸借契約」または「本件駐車場賃貸借契約」という。)(甲第1号証)

記

使用目的	住宅用
賃料	本件建物につき月額金 円、本件駐車場につき月額金 円

賃料支払時期	本件建物につき毎月末日払い、本件駐車場につき毎月前月末払い
使用期限	定めなし
住宅改善費用	退去修繕費実費
その他	公営住宅法・浜松市営住宅条例及び同施行規則に基づく指示を遵守すること。

2 その後、公営住宅法第16条、浜松市営住宅条例第13条に基づき、本件建物の賃料月額は 年 月分以降 年 月分までの間は別紙未払住宅使用料一覧表のとおり毎年度改定され増減額している。また 年 月分からは 円に改定され現在に至っている。

なお、本件駐車場の賃料支払時期が平成15年4月から毎月末日払いに改定されたが、上記賃料は改定されずに現在に至っている。

3 しかるに、被告は、本件建物の賃料について 年 月分から 年 月分までの か月分合計金 円（別紙未払住宅使用料一覧表記載のとおり）を、本件駐車場の賃料については 年 月分から 年 月分までの か月分金 円（別紙未払駐車場使用料一覧表記載のとおり）を、原告の再三による請求にもかかわらず、一向に支払おうとしなかった。

4 そこで、原告は被告に対し、 年 月 日付内容証明郵便にて、上記未払い賃料全額の支払いの催告と、上記通知書が到達した日から14日以内に完納なき場合には上記期限の経過をもって上記各許可を取り消し、本件建物賃貸借契約及び駐車場賃貸借契約を解除する旨意思表示しようとしたが受取人不在で送達不能であった（甲第2号証の1ないし3）。

5 上記のとおり、原告の再三にわたる請求にもかかわらず、被告は現在に至るまで上記未払賃料を支払おうとしない。未払期間は上記のとおり か月分（約 年相当）にもよる。真摯に賃料を支払っている他の賃借人との公平性、本件建物は原告市民の税金で建てられており税金の用途の明朗性等を考慮すると、原告は被告の賃料未払いをこれ以上見逃すことはできない。したがって、原告と被告との間の信頼関係は完全に破綻している。

よって、原告は被告に対し、本訴状をもって、本件建物の入居許可及び本件駐車場の使用許可のいずれも取り消し、本件建物賃貸借契約及び駐車場賃貸借契約のいずれも解除する。

6 よって、原告は被告に対し、本件建物賃貸借契約の終了に基づき本件建物の明渡しと、本件建物の上記未払賃料金 円（別紙未払住宅使用料一覧表記載のとおり）及び本訴状送達の日翌日から本件建物明渡し済みまで1か月金 円の割合による賃料相当損害金の各支払い、並びに本件駐車場賃貸借契約の終了に基づき本件駐車場の明渡しと、本件駐車場の上記未払賃料金 円（別紙未払駐車場一覧表記載のとおり）及び本訴状送達の日翌日から本件駐車明渡し済みまで1か月金 円の割合による賃料相当損害金の各支払いを求める。

証 拠 方 法

- | | | |
|---|-------------|-------------------|
| 1 | 甲第1号証 | 被告の浜松市長宛の請書 |
| 2 | 甲第2号証の1ないし3 | 内容証明郵便及び封筒、郵便局の付箋 |
| 3 | 甲第3号証 | 浜松市営住宅条例 |
| 4 | 甲第4号証 | 土地登記簿謄本 |

付 属 書 類

- | | | |
|---|------------|-----|
| 1 | 甲号証写し | 各1通 |
| 2 | 複成価格証明書 | 1通 |
| 3 | 固定資産仮評価証明書 | 1通 |
| 4 | 指定代理人届 | 1通 |