

法的措置の実施要綱

(目的)

第1条 この要綱は、西宮市営住宅条例（平成9年西宮市条例第44号。以下「条例」という。）に規定する市営住宅、共同施設、店舗等及び物置並びに西宮市が管理を受託している兵庫県住宅供給公社住宅（以下「住宅等」という。）に係る家賃又は使用料（以下「家賃等」という。）滞納者、住宅等に不正に入居し、又は不正に使用している者、住宅等を長期にわたり使用していない者、条例第32条第2項の規定により高額所得者と認定された者及び迷惑行為者（以下「滞納者等」という。）に対する法的措置の実施について、西宮市営住宅等滞納家賃等処理要綱に定めるもののほか、必要な事項を定め、法的措置の適正かつ円滑な処理を図ることを目的とする。

(基本方針)

第2条 滞納者等に対し、家賃等及び徴収金の支払い請求又は住宅等の明渡し請求を行い、請求に応じない場合には訴訟（家賃等及び徴収金の支払い請求並びに住宅等の明渡し請求訴訟）の提起その他の法的措置を講じるものとする。

(契約解除通知)

- 第3条 滞納者等の訴えの提起に係る議案案件のうち、緊急性の高いものについては、市議会の議決承認を待たずに契約解除の通知を送付することとする。
- 2 家賃等滞納者への通知は、納期限を書面到達から10日以内とし、納期限の属する月末を契約解除日とする。
 - 3 家賃等滞納者以外の者についての契約解除日は別途定めるものとする。

(法的措置の除外)

第4条 家賃等滞納者が賃貸借契約解除までの間に、当該住宅等の家賃等の滞納金額及び延滞金額（以下「滞納家賃等」という。）の全額を納付したとき、又は西宮市営住宅等滞納家賃等処理要綱第8条に規定する契約解除猶予の申請をなした者については、当該滞納者を法的措置の対象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を除く。

(訴え提起前の和解)

第5条 市長は、家賃等滞納者が、家賃等の滞納による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、他の明渡し事由に該当する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。

- (1) 市は、滞納家賃等の全額納付を確認後、当該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住宅等について家賃等を3ヶ月以上滞納した場合、市は催告をすることなく当該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6条 市長は、家賃等滞納者が、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、他の明渡し事由に該当する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7条 家賃等滞納者のうち、条例第32条第2項の規定により高額所得者と認定された者については、第5条又は前条の規定を適用しない。

(入居の承継)

第8条 条例第46条第2項の規定による明渡し請求を行なった者のうち、滞納家賃等を全額納付した者については、同条例第19条による入居の承認が得られる場合に限り、第5条又は第6条の規定を適用する。

2 前項の規定は西宮市が管理を受託している兵庫県住宅供給公社住宅に準用する。

(判決後の措置)

第9条 市長は、提訴により勝訴判決を得た場合で、滞納者等が当該住宅を明け渡さないときは、速やかに強制執行の手続を行うものとする。

(支払督促の申立て)

第10条 家賃等滞納者に対する法的措置として、支払督促による方法が効果的と判断される場合は、必要に応じ、支払督促の申立てを行い、滞納家賃等の解消に努めるものとする。

(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対応状況等、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 この要綱に定めのない事項については、都市局長が別に定める。

付 則

「法的措置の運用基準」は、廃止する。

この要綱は、平成17年4月1日から施行する。

この要綱は、平成18年4月1日から実施する。

この要綱は、平成19年4月1日から実施する。

この要綱は、平成20年4月1日から実施する。

この要綱は、平成20年7月1日から実施する。

この要綱は、平成20年8月1日から実施する。

この要綱は、令和4年9月1日から実施する。