

道営住宅家賃滞納整理等事務処理要綱

〔沿革〕	平成13年4月1日住宅第 4号	決 定
	平成22年7月27日住宅第 666号	改 正
	平成23年2月25日住宅第1914号	改 正
	平成24年3月1日住宅第1589号	改 正
	平成25年12月24日住宅第1138号	改 正
	平成30年12月19日住宅第 942号	改 正
	令和2年3月23日住宅第1601号	改 正
	令和3年4月1日住宅第1689号	改 正

第1 趣旨

この要綱は、道営住宅家賃の滞納整理等の事務を適切に処理するため、必要な事項を定めるものとする。

第2 滞納防止対策

総合振興局長及び振興局長（以下「総合振興局長等」という。）は、入居決定者、及び入居者からの家賃の納付は、原則、入居者の指定する預貯金口座からの口座振替又は自動払込（以下「口座振替等」という。）によるものとし、納入通知書により納付している入居者に対しては、口座振替等による家賃の納付を指導するものとする。

ただし、口座振替等による納付が困難な場合は、この限りではない。

第3 督促

- 1 総合振興局長等は、道営住宅の入居者が、納期限までに家賃を納付しない場合には、北海道税外諸収入金の徴収に関する条例（昭和30年北海道条例第15号）第2条第1項及び第2項の規定に基づき、別記第1号様式の督促状により督促するほか、これまで滞納履歴がない新たな滞納者に対しては電話、訪問又は呼出しによる納付督促を行う。
- 2 前項の督促状により指定すべき期限は、この要綱において別に定める場合を除き、第5以降の催告状等により指定すべき期限に準用する。

第4 納付督促等

- 1 総合振興局長等は、督促状に指定した期限までに家賃を納付しない滞納者の滞納額が家賃の2月分となった場合には、滞納2月目家賃の納期限後30日以内に、当該滞納者に対して電話、訪問又は呼出しによる納付督促を行うとともに、道営住宅管理システムにおいて、別記第2号様式の滞納者整理票を速やかに作成して、督促等の状況を整理するものとする。
- 2 前項の納付督促は、別紙1に基づき行うものとする。

第5 個別催告等

総合振興局長等は、納付督促に応じない滞納者の滞納額が家賃の3月分となった場合には、滞納3月目家賃の納期限後30日以内に、滞納者に対して別記第3号様式の催告状により期限を指定して納付を請求するとともに、連帯保証人又は入居請書に記載された緊急時における連絡先（以下「連絡先」という。）に対し、別記第4号様式の督促依頼状を送付して、滞納者に対する納付の督促を依頼するものとする。

第6 納付指導等

- 1 総合振興局長等は、催告状で指定した期限までに滞納家賃を納付しない滞納者に対して、電話、訪問又は呼出しにより、納付を指導するものとする。
- 2 前項の納付指導は、別紙1に基づき行うものとする。
- 3 総合振興局長等は、第1項の納付指導の結果、納付が可能と認められる者に対して、一括納付の場合には別記第5号様式（その1）、また、分割納付の場合には別記第5号様式（その2）を送付して納入計画（誓約）書の提出を求めるものとする。

なお、分割納付の納入計画（誓約）書の提出を求める場合は、原則として、おおむね2年以内の毎月分割納付を条件とするものとする。

第7 納付指導等の特例

総合振興局長等は、住宅扶助料を受給しているにもかかわらず家賃を滞納している生活保護世帯に対しては、第6の納付指導等を行うとともに、所轄の民生部局に対し納付指導の協力を要請するものとする。

第8 一斉催告等

- 1 総合振興局長等は、納付指導等に応じない滞納者の滞納額が家賃の5月分となった場合には、滞納5月目家賃の納期限後30日以内に、滞納者に対して別記第3号様式の催告状により、再度、期限を指定して納付を請求するとともに、当該滞納者の連帯保証人又は連絡先に対し、別記第4号様式の督促依頼状を送付して、再度、滞納者に対する納付の督促を依頼するものとする。
- 2 総合振興局長等は、前項の催告及び督促依頼によっても滞納者から滞納家賃の納付がない場合には、毎年5月及び11月に、滞納者、当該滞納者の連帯保証人又は連絡先に対し、前項と同様の催告及び督促依頼を行うものとする。

第9 明渡請求等

- 1 総合振興局長等は、第8の一斉催告等によってもなお滞納家賃の納付がない滞納者のうち、滞納額が25万円以上となった者、及び滞納額が25万円未満であっても悪質な滞納と認められる者に対しては、建設部長と協議の上、別記第6号様式により期限を指定して、停止条件付き住宅明渡請求を行うものとする。
- 2 総合振興局長等は、前項の請求に係る滞納者の連帯保証人に対して、別記第7号様式（その1）により、連帯保証債務の履行を要請し、連絡先に対しては、別記第7号様式（その2）により、滞納者に対する納付の督促を依頼するものとする。
- 3 前2項の請求書等に指定すべき期限は、当該請求書等を発した日から起算して28日以上で、1ヵ月を超えない日とするとともに、その発送は、内容証明郵便によって行うものとする。

第10 訴訟提起等

- 1 総合振興局長等は、停止条件付き住宅明渡請求で指定した期限までに当該住宅の明渡し、又は滞納家賃を完納しない者については、別記第2号様式の滞納者整理票の写を添えて、知事に対し、訴訟提起等の措置をとることを求めなければならない。
- 2 総合振興局長等は、停止条件付き住宅明渡請求で指定した期限後に、訴え提起前の和解が可能と認められる者については、別記第8号様式の誓約書を相手方から徴し、知事に提出するものとする。

第11 適用除外

別紙2の各号の一に該当する者は、第8、第9及び第10の規定は適用しないものとする。
なお、その後の調査等により、別紙2の各号に該当しないこととなった者に対しては、必要な手続を行うものとする。

第12 退去者に対する措置

1 総合振興局長等は、道営住宅を退去した者で、家賃等を敷金で精算してもなお未納付額のある者に対して、別紙3の各号に掲げる措置を行うものとする。

なお、当該退去者の居所が不明な場合には、次の調査を行った上で、別紙3の各号に掲げる措置を行うものとする。

- (1) 戸籍又は住民票による現住所の確認
- (2) 連帯保証人又は連絡先等への現住所の確認

2 総合振興局長等は、前項の措置によっても退去者が未納家賃の納付を確約しない場合又は納入計画（誓約）書の履行を怠った場合で、当該退去者について支払督促の措置をとろうとするときは、別記第2号様式の滞納者整理票の写を添えて、知事に対し、その措置をとることを求めなければならない。

ただし、納付指導の結果、生活保護世帯など、差押財産が存在しないことが判明した者については、この限りでない。

第13 強制執行の申立て

1 総合振興局長等は、債務名義のある家賃債権のうち、強制執行が可能と認められるものについて、その措置をとろうとするときは、知事に対し、その措置をとることを求めなければならない。

2 総合振興局長等は、明渡請求訴訟の判決後に速やかに退去しない者、及び和解条項に違反があった者について、強制執行の措置をとろうとするときは、知事に対し、その措置をとることを求めなければならない。

第14 徴収停止

1 総合振興局長等は、第12及び第13によってもなお未納家賃がある退去者で、北海道債権管理条例（平成30年北海道条例第3号）第10条各号に規定する徴収停止の要件に該当する者に対して、北海道財務規則（昭和45年北海道規則第30号）第267条第1項の規定に基づく徴収停止措置をとろうとするときは、知事に対し、その措置をとることを求めなければならない。

2 総合振興局長等は、前項の措置をとった後、事情の変更などにより、その措置を維持することが不適當となったことを知ったときは、北海道財務規則第267条第2項に基づき、直ちに、その措置の取消しをしなければならない。

第15 放棄

総合振興局長等は、家賃債権が北海道債権管理条例（平成30年北海道条例第3号）第14条各号のいずれかに該当し、家賃債権を放棄しようとするときは、知事に対し、家賃債権の放棄を求めなければならない。

納付督促及び納付指導の留意事項

- 1 当月分の家賃は、口座振替等により納付期限内に納付するよう指導すること。
- 2 家賃の滞納が長期化しないよう努めさせること。特に、家賃が高額な道営住宅に居住する滞納者に対しては、強力に指導すること。
- 3 家賃の滞納の長期化は、住宅明渡しにつながることを十分説明すること。
- 4 滞納者から収入の申告がないため、家賃が近傍同種の住宅の家賃となっているときは、収入の申告を行うよう指導すること。
- 5 滞納者が、北海道営住宅条例等に規定する家賃の減免又は徴収猶予の要件に該当すると認められるときは、家賃の減免又は徴収猶予の申請を行うよう指導すること。
- 6 滞納者が収入超過者又は高額所得者である場合は、納付指導を特に厳しく行うこと。
- 7 滞納者が納入通知書により家賃を納付している場合は、口座振替等による家賃の納付を行うよう指導すること。
- 8 滞納者と連絡が取れない場合は、勤務先、親族及び生活保護世帯にあつては所轄の民生部局に滞納者と連絡が取れるよう協力を依頼すること。

別紙 2

要綱第 8 から第10までの対象から除外する者

- 1 滞納者又はその同居親族からの申し出により、次のいずれかに該当することが確認された者
 - (1) 失業している者
 - (2) 破産手続中にある者
- 2 条例第16条の規定に基づき家賃の減免又は徴収猶予を受けている者、若しくは、収入調査又は納入指導の結果、家賃の減免又は徴収猶予の適用が受けられると認めるに至った者（ただし、減免後家賃の納付を怠っている者を除く。）
- 3 納入計画（誓約）書を提出し、計画的納入を実行している者
- 4 現に、生活保護法に基づく生活扶助を受けている者で、当該住宅扶助相当額の納付を怠っていない者

退 去 者 に 対 す る 措 置

- 1 滞納者が退去した際に、容易に家賃債権の時効を完成させることがないよう、一括納付の場合には別記第9号様式（その1）、また、分割納付の場合には原則として5年以内の毎月分割納付を条件とした別記第9号様式（その2）の納入計画（誓約）書を提出させ、家賃債権の時効を更新し、納付の履行を求める。

なお、退去者から未納家賃の完納前に住所等の連絡先が変わる旨の連絡があった場合は、必要に応じて納入計画（誓約）書を再度提出させるなど、履行の確保に努める。

- 2 退去者が未納家賃の納付を確約しない場合又は納入計画（誓約）書の履行が滞っている場合は、滞納者整理票に基づいて、電話、訪問又は呼出しにより、納付を指導する。
- 3 必要があると認められる場合は、連帯保証人に対し、第10号様式の要請状により、家賃未納退去者への督促依頼と併せて保証債務の履行を要請する。