

# 報告第4号 専決処分の報告について（訴えの提起：住宅課）

専決第12号

## 専 決 処 分 書

訴訟の提起について、地方自治法（昭和22年法律第67号）第180条第1項の規定に基づき、次のとおり専決処分にする。

令和元年11月12日専決

小松島市

小松島市長 濱田 保徳

### 1. 訴訟当事者

(1) 原告 徳島県小松島市横須町1番1号  
小松島市  
上記代表者市長 濱田 保徳

(2) 被告 徳島県小松島市  
A

### 2. 事件名

家屋明渡等請求事件

### 3. 物件目録

- (1) 所 在 徳島県小松島市  
建物名称 小松島市営 団地  
部屋番号 号棟 号室
- (2) 所 在：徳島県小松島市  
地 番：  
地 目：宅地  
地 積：668.31㎡のうち、5.8㎡
- (3) 所 在：徳島県小松島市  
地 番：  
地 目：宅地  
地 積：495.48㎡のうち、6.7㎡

- (4) 所 在：徳島県小松島市  
種 類：居宅  
構 造：トタン波板葺き木造平屋建て  
床面積：15.6㎡
- (5) 所 在：徳島県小松島市  
地 番：  
地 目：宅地  
地 積：15.6㎡

#### 4. 請求の趣旨及び原因の要旨その他特記事項

- (1) 被告は、原告に対し、「3. 物件目録」記載(1)の建物を明渡せ(但し、訴え提起までの間に被告が任意に明渡に応じた場合を除く。)
- (2) 被告は、原告に対し、「3. 物件目録」記載(2)及び(3)の土地を明渡せ。  
(但し、訴え提起までの間に被告が任意に明渡に応じた場合を除く。)
- (3) 被告は、原告に対し、「3. 物件目録」記載(4)の建物を収去し、同目録記載(5)の土地を明渡せ。  
(但し、訴え提起までの間に被告が任意に明渡に応じた場合を除く。)
- (4) 被告は、原告に対し、滞納家賃額及び使用許可を取り消した日の翌日から(1)記載の建物の明け渡しを完了した日までの近傍同種家賃相当額の損害賠償金を支払え(但し、訴え提起までの間に一部または全部の弁済等があり請求する理由がなくなった場合には当該金額を除いた額を請求するものとする。)
- (5) 訴訟費用は、被告の負担とする。
- との判決及び仮執行宣言を求める。

#### 5. 専決処分にする理由

被告は、長期にわたり住宅使用料を滞納しており、近年は全く納付が無い状況となっている。これまでに市職員による催告書の通知及び訪問を行ってきたが全く反応がなく、また、弁護士による催告を行ったにもかかわらず何ら反応はなかった。そのため、専決処分により明渡訴訟を提起し、住宅の明渡並びに滞納使用料及び明渡までの住宅使用料相当額を請求する必要があるため。

#### 6. 授権事項

控訴、上告、和解その他本件に関する付帯事項

7. 管轄裁判所

徳島地方裁判所

訴 状

令和 年 月 日

事件名 家屋明渡等請求事件

徳島地方裁判所 御 中

〒770-0853 徳島市中徳島町二丁目17番地

TEL 088-626-0203

FAX 088-626-0343

原告訴訟代理人

弁護士法人心の帆後藤田法律事務所

弁護士 宮 澤 由 浩 (担当)

弁護士 後 藤 田 芳 志

弁護士 折 野 征 平

記

当事者の表示  
請求の趣旨及び請求の原因  
証拠方法及び添付書類

}

いずれも別紙のとおり

## 当事者の表示

〒773-8501 徳島県小松島市横須町1番1号  
原 告 小松島市  
代表者市長 濱田 保徳

〒770-0853 徳島市中徳島町2丁目17番地(送達場所)  
TEL (088) 626-0203  
FAX (088) 626-0343  
原告訴訟代理人  
弁護士法人心の帆後藤田法律事務所  
弁護士 後藤田 芳志  
弁護士 宮澤 由浩  
弁護士 折野 征平

〒773- 徳島県小松島市  
被 告 A

## 請求の趣旨

1. 被告は、原告に対し、別紙物件目録記載1, 2, 3の各不動産を明渡せ。
  2. 被告は、原告に対し、別紙物件目録記載4の建物を収去し、同目録記載5の土地を明渡せ。
  3. 被告は、原告に対し、金129万5,500円及び令和元年9月1日以降前記不動産明渡に至るまで、月金1万2,300円の割合による金員を支払え。
  4. 訴訟費用は、被告の負担とする。
- との判決並に第1項ないし第3項につき、仮執行の宣言を求める。

## 請求の原因

1. 原告は、別紙物件目録記載の公営住宅（以下、「本件公営住宅」という。）の所有者であり、管理者である。

本件公営住宅は、小松島市営住宅条例（以下、「本件条例」という。）（甲1）によって管理されている。

2. 本件公営住宅の被告への使用許可（甲2）

原告は被告に対して、以下の内容で本件公営住宅の使用を許可した（本件賃貸借契約）。

(1) 賃貸人 原告

(2) 借借人 被告

(3) 保証人 B（ 年 月 日死亡。甲4）

C（ 年 月 日死亡。甲5）

(4) 賃貸借物件 徳島県小松島市 団地 号

(実際の地番は だが、原告の管理番地が

となっている。)

(但し、別紙物件目録記載の差掛け部分及び増築部分の土地を含む。)

(5) 契約日 平成7年12月27日

(6) 家賃 毎月末日当月分払い(本件条例第17条第2項)

### 3. 家賃の推移と滞納及び滞納額(甲6)

(1) 本件公営住宅の家賃は、当初月額5,900円であったが、平成22年度からは月額7,900円に、平成24年度からは月額19,600円に、平成25年度からは月額15,400円に、平成26年度からは月額15,200円に、平成27年度からは月額15,300円に、平成28年度からは月額7,200円に、平成30年度からは月額12,400円に、平成31年度からは月額12,300円にそれぞれ変更された。

(2) 被告は本件公営住宅の家賃を滞納して原告に支払わず、原告は被告に対し、再三家賃の支払を請求してきた。

滞納家賃は、以下のとおりである。

① 平成22年度(平成22年6月～8月、12月分)

1ヶ月の家賃は、金7,900円

滞納は、金7,900円×4=金31,600円

② 平成23年度(平成23年4月～翌年3月分)

1ヶ月の家賃は、金7,900円

滞納は、金7,900円×12=金94,800円

③ 平成24年度(平成24年4月～翌年3月分)

1ヶ月の家賃は、金19,600円

滞納は金19,600円×12=金235,200円

④ 平成25年度(平成25年4月～翌年3月分)

1ヶ月の家賃は、金15,400円

滞納は、金15,400円×12=184,800円

⑤ 平成26年度（平成26年4月～翌年3月分）

1ヶ月の家賃は、金15,200円

滞納は、金15,200円×12=182,400円

⑥ 平成27年度分（平成27年4月～翌年3月分）

1ヶ月の家賃は、金15,300円

滞納は、金15,300円×12=金183,600円

⑦ 平成28年度分（平成28年4月～翌年3月分）

1ヶ月の家賃は、金7,200円

滞納は、金7,200円×12=金86,400円

⑧ 平成29年度分（平成29年4月～翌年3月分）

1ヶ月の家賃は、金7,200円

滞納は、金7,200円×12=金86,400円

⑨ 平成30年度分（平成30年4月～翌年3月分）

1ヶ月の家賃は、金12,400円

滞納は、金12,400円×12=金148,800円

⑩ 平成31年度分（平成31年4月～令和元年8月分）

1ヶ月の家賃は、金12,300円

滞納は、金12,300円×5=金61,500円

以上、①～⑩の合計金は、金129万5,500円となる。

4. 本件公営住宅使用取消と明渡請求

(1) 原告は、被告が家賃を滞納して支払わないため、被告に対し、平成29年10月18日付の催告書をもって、平成29年11月末日までに、滞納家賃を支払うよう催告をした（甲7）。

(2) しかし、その後も被告が家賃を滞納して支払わず、また、住民票（甲3）の住所を本件公営住宅から移動させており、現在、本件公営住宅には誰も居住し



ていないことから、原告は、被告に対し、令和元年7月24日付の内容証明郵便文書をもって、令和元年8月末日までに滞納家賃を支払うよう催告するとともに、支払のない場合は、令和元年8月末日の経過をもって本件賃貸借契約を解除する旨の通知を被告の住民票上の住所に宛ててなした（甲8の1）。

上記内容証明郵便は、令和元年7月25日、被告に送達された（甲8の2）。

(3) しかし、その後も被告から滞納家賃の支払いはなされず、本件賃貸借契約は令和元年8月31日の経過をもって解除された。

5. 被告は、現在、別紙物件目録記載5の土地に同目録4の建物を建築し、同目録2、3記載の土地に差掛けを設置して動産を置き、占有している（甲10）。
6. 本件公営住宅の近傍同種の家賃額は、月額12,300円であることから（甲9）、被告は、原告に対し、令和元年9月1日以降、本件公営住宅明渡に至るまで、月金12,300円の損害金を支払う義務を負う（本件条例第42条第4項）。
7. 以上の次第で、原告は、請求の趣旨記載のとおり、本件条例第42条により、被告に対し、本件公営住宅等の不動産の明渡し並びに本件公営住宅の滞納賃料及び本件賃貸借契約解除の日の翌日から本件公営住宅の明渡し完了に至るまで毎月近傍同種の住宅家賃に相当する額の損害金の支払を求めて、本訴に及んだ。

以上

## 証拠方法

- |              |                  |
|--------------|------------------|
| 1. 甲第1号証     | 小松島市営住宅条例        |
| 2. 甲第2号証     | 請書               |
| 3. 甲第3号証     | 住民票              |
| 4. 甲第4号証     | 改製原戸籍謄本          |
| 5. 甲第5号証     | 戸籍謄本             |
| 6. 甲第6号証     | 滞納者一覧表           |
| 7. 甲第7号証     | 催告書              |
| 8. 甲第8号証の1、2 | 内容証明郵便、郵便物等配達証明書 |
| 9. 甲第9号証     | 基準家賃台帳           |
| 10. 甲第10号証   | 写真               |

## 添付書類

- |                         |      |
|-------------------------|------|
| 1. 甲号各証                 | 写各1通 |
| 2. 建物複成価格計算書            | 1通   |
| 3. 固定資産税評価額の仮算定について（回答） | 1通   |
| 4. 専決処分書                | 1通   |
| 5. 委任状                  | 1通   |

## 物件目録

### 1. 建物

所 在：徳島県小松島市

団地 号

種 類：共同住宅

構 造：簡易耐火二階建

床面積：39.5㎡

(1階19.75㎡、2階19.75㎡)

但し、別紙平面図の赤色部分及び別紙配置図の赤色部分のとおり。

### 2. 差掛け部分①

所 在：徳島県小松島市

地 番：

地 目：宅地

地 積：668.31㎡のうち、5.8㎡

但し、別紙平面図の黄色部分及び別紙配置図の黄色部分のとおり。

### 3. 差掛け部分②

所 在：徳島県小松島市

地 番：

地 目：宅地

地 積：495.48㎡のうち、6.7㎡

但し、別紙平面図の緑色部分及び別紙配置図の緑色部分のとおり。

4. 建物（増築部分）

所 在：徳島県小松島市

種 類：居宅

構 造：トタン波板葺き木造平屋建て

床面積：15.6 m<sup>2</sup>

但し、別紙平面図の青色部分及び別紙配置図の青色部分のとおり。

5. 土地（増築部分）

所 在：徳島県小松島市

地 番：

地 目：宅地

地 積：15.6 m<sup>2</sup>

（80番1部分 668.31 m<sup>2</sup>のうち、3.6 m<sup>2</sup>

80番3部分 495.48 m<sup>2</sup>のうち、12.0 m<sup>2</sup>）

但し、別紙平面図の青色部分及び別紙配置図の青色部分のとおり。