

報告第5号 専決処分の報告について（訴えの提起：住宅課）

専決第14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12月26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：6465.87㎡のうち、10㎡
- (3) 所 在：徳島県小松島市
地 番：
地 目：宅地
地 積：6465.87㎡のうち、10㎡

- (4) 所 在：徳島県小松島市
種 類：居宅
構 造：トタン波板葺き平屋建て
床面積：10㎡
- (5) 所 在：徳島県小松島市
種 類：居宅
構 造：トタン波板葺き平屋建て
床面積：10㎡

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(4)及び(5)の建物を収去し、「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、無断使用が判明した平成28年9月2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。)
- (4) 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、長期にわたり本件公営住宅を無断使用している。これまでに市職員による催告書の通知及び訪問、弁護士による催告を行った。その後、被告が原告担当課窓口に来庁し、原告担当課より、速やかな明け渡しと近傍同種家賃相当額の損害賠償金を支払うよう説明を行った。しかし、明け渡しもされず、近傍同種家賃相当額の損害賠償金の支払いもなかった。そのため、専決処分により明渡訴訟を提起し、本件公営住宅の明渡並びに無断使用が判明した平成28年9月2日から明渡までの近傍同種家賃相当額の損害賠償金を請求する必要があるため。

6. 授權事項

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の建物を明渡せ。
 2. 被告は、原告に対し、別紙物件目録記載2の建物を収去し、別紙物件目録記載4の土地を明渡せ。
 3. 被告は、原告に対し、別紙物件目録記載3の建物を収去し、別紙物件目録記載5の土地を明渡せ。
 4. 被告は、原告に対し、金42万1,230円及び令和元年11月1日以降、第1項記載の建物明渡に至るまで、月金1万0,900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。
- との判決並に第1項ないし第4項につき、仮執行の宣言を求めらる。

請求の原因

1. 原告は、下記の公営住宅（以下、「本件公営住宅」という。）及びその敷地の土地の所有者であり、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。）によって管理されている（甲1）。

- | | |
|---------|---------|
| ① 管理者 | 原告 |
| ② 無断使用者 | 被告 |
| ③ 対象物件 | 徳島県小松島市 |

団地

（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増築部分①②の敷地の土

地を含む。)

④ 無断使用判明日 平成28年9月2日

2. 被告による本件公営住宅の無断使用判明の経緯 (甲2、3)

(1) 平成28年9月2日、被告が、本件公営住宅の床が沈むため修繕してほしいとの相談のため原告担当課窓口へ来庁した。

原告担当課が、本件公営住宅の使用状況をシステムで確認したところ、本件公営住宅は現在空き室となっており、被告の入居を許可した記録はなかった。

原告担当課が被告に確認したところ、本件公営住宅の前入居者(現在は退去している。)から引き継いで30年ほど使用しているとのことであった。

しかし、本件条例第26条(転貸等の禁止)において、「入居者は、市営住宅を他の者に貸し、又はその入居の権利を他の者に譲渡してはならない。」と定められており、また、原告が被告に対し本件公営住宅の使用を許可していないことから、被告が本件公営住宅を無断で使用していたことが判明した。

(2) 平成28年11月、被告が原告担当課に床の修繕の問い合わせのため来庁したことから、原告担当課の当時の職員が被告に対し、本件公営住宅の使用は無断使用であり、本件公営住宅を明渡さなければならない旨を説明した。

(3) また、本件公営住宅の水道及び電気の使用状況につき調査したところ、それぞれの契約者名は、被告の夫である訴外B名義となっていた(甲4、5)。

なお、訴外Bは 年 月 日に死亡している(甲6)。

(4) しかし、その後も被告は本件公営住宅を使用し続けて明け渡さず、また賃料相当損害金を支払わなかったため、原告は被告に対し、令和元年7月10日付催告書をもって、本件公営住宅を明渡し、被告が無断使用を始めてから現在までの賃料相当損害金を支払うよう催告をした(甲7)。

(5) その後も被告が本件公営住宅を明け渡さず、また賃料相当損害金を支払わなかったため、原告は代理人を通じ、被告に対し、令和元年8月30日付の内容証明郵便及び特定記録郵便をもって、本年9月末日までに、本件公営住宅を明

渡し、無断使用が判明した平成28年9月分からの賃料相当損害金を全額支払うよう催告をした(甲8の1、甲9の1)。

上記内容証明郵便は不在による保管期間の経過で返送された(甲8の2)が、特定記録郵便は令和元年8月31日に被告に送達された(甲9の2、3)。

(6) しかし、その後も被告は本件公営住宅を明け渡さず、また、賃料相当損害金の支払いはなされていない。

4. 被告が責任を負う賃料相当損害金

(1) 被告が本件公営住宅の無断使用を開始した時期は定かではないが、被告は、少なくとも、被告が原告担当課窓口へ来庁して無断使用が判明した平成28年9月2日以降の近傍同種家賃額の損害賠償債務を負う。

(2) 本件公営住宅の近傍同種家賃額及び被告が責任を負う賃料相当損害金の確定額は、以下のとおりである(甲10)。

① 平成28年度(平成28年9月2日～翌年3月分)

1ヶ月の近傍同種家賃額は金11,100円

9月分は2日からの日割り計算となるので、金10,730円

損害金は、10,730円+11,100円×6ヶ月=金77,330円

② 平成29年度(平成29年4月～翌年3月分)

1ヶ月の近傍同種家賃額は金11,100円

損害金は、11,100円×12ヶ月=金133,200円

③ 平成30年度(平成30年4月～翌年3月分)

1ヶ月の近傍同種家賃額は金11,200円

損害金は、11,200円×12ヶ月=金134,400円

④ 平成31年度(平成31年4月～令和元年10月分)

1ヶ月の近傍同種家賃額は金10,900円

損害金は、10,900円×7ヶ月=76,300円

以上、①～④合計金は、金421,230円となる。

(3) 上記のとおり、平成31年度の近傍同種家賃額は10,900円であることから、被告は、令和元年11月1日から本件建物の明け渡しまで月金10,900円を支払う義務を負う。

5. 以上の次第で、原告は、請求の趣旨記載のとおり、被告に対し、建物所有権に基づく本件公営住宅の明渡し及び土地所有権に基づく建物収去による土地明渡し並びに民法第709条の不法行為責任に基づき本件公営住宅の無断使用判明後の賃料相当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 | 報告書 |
| 3. 甲第3号証 | 戸籍の附票 |
| 4. 甲第4号証 | 市営住宅住戸に係る水道給水契約状況等の調査について（回答） |
| 5. 甲第5号証 | 照会書に対するご回答 |
| 6. 甲第6号証 | 戸籍謄本 |
| 7. 甲第7号証 | 御連絡及び催告書 |
| 8. 甲第8号証の1、2 | 内容証明郵便、返送された内容証明郵便 |
| 9. 甲第9号証の1～3 | 特定記録郵便、書留・特定記録郵便物等受領証、配達状況詳細 |
| 10. 甲第10号証 | 市営住宅損害賠償金原簿 |
| 11. 甲第11号証 | 写真 |

添付書類

- | | |
|-------------------------|------|
| 1. 甲号各証 | 写各1通 |
| 2. 固定資産税評価額の仮算定について（回答） | 1通 |
| 3. 仮の固定資産評価証明書 | 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

種 類：共同住宅

構 造：簡易耐火平屋建

床面積：31.8㎡

但し、別紙平面図の斜線部分①及び別紙配置図の斜線部分①のとおり。

2. 増築部分①

所 在：徳島県小松島市

種 類：居宅

構 造：トタン波板葺き平屋建

床面積：10㎡

但し、別紙平面図の斜線部分②及び別紙配置図の斜線部分②のとおり。

3. 増築部分②

所 在：徳島県小松島市

種 類：居宅

構 造：トタン波板葺き平屋建

床面積：10㎡

但し、別紙平面図の斜線部分③及び別紙配置図の斜線部分③のとおり。

4. 土地（増築部分①）

所 在：徳島県小松島市

地 番：

地 目：宅地

地 積：6465.87㎡のうち10㎡

但し、別紙平面図の斜線部分②及び別紙配置図の斜線部分②の範囲。

5. 土地（増築部分②）

所 在：徳島県小松島市

地 番：

地 目：宅地

地 積：6465.87㎡のうち10㎡

但し、別紙平面図の斜線部分③及び別紙配置図の斜線部分③の範囲。