

専 決 処 分 書

訴えの提起について、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5年4月24日 専決第7号

小松島市

小松島市長 中山 俊雄

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
代表者市長 中山 俊雄

(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) 建物

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) 附属物置

所 在 徳島県小松島市
面 積 3.42㎡（1戸あたり）

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」記載の建物を明渡せ（但し、訴えの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、滞納使用料及び使用許可を取り消した日の翌日から(1)

の建物明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、訴えの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つた場合には当該金額を除いた額を請求するものとする。）。

（3）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。

5. 専決処分にする理由

被告は、長期に渡って住宅使用料の滞納を続け、市並びに弁護士からの再三の催告にも応じないことから、専決処分により明渡訴訟を提起し、滞納使用料及び明渡しまでの近傍同種家賃相当額の損害賠償金を請求するもの。

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・折野法律事務所

弁護士 後 藤 田 芳 志

弁護士 折 野 征 平 (担当)

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 中 山 俊 雄

〒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・折野法律事務所

弁護士 後 藤 田 芳 志

弁護士 折 野 征 平

〒773-

徳島県小松島市

団地 号棟 号

被 告 A

請求の趣旨

1. 被告は、原告に対し、別紙物件目録記載の各不動産を明け渡せ。
2. 被告は、原告に対し、金4,458,400円及び令和5年4月1日以降前項の不動産明渡しに至るまで、月金46,400円の割合による金員を支払え。
3. 訴訟費用は、被告の負担とする。
との判決並に第1、2項につき、仮執行の宣言を求めらる。

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（甲第1号証。以下、「本件条例」という。）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（甲第2号証）
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（以下、「本件賃貸借契約」という。）。
 - (1) 賃貸人 原告
 - (2) 賃借人 被告
 - (3) 連帯保証人 B（ 年 月 日死亡：甲第3号証）
C（ 年 月 日死亡：甲第3号証）
 - (4) 賃貸借物件 徳島県小松島市
団地 号棟 号
 - (5) 入居日 昭和61年1月1日
 - (6) 家賃支払日 毎月末日当月分払い（本件条例第17条第2項）
 - (7) 敷金 なし

3. 家賃の推移と滞納及び滞納額（甲第4号証）

(1) 本件公営住宅の家賃は、当初月額4,000円であったが、次のとおり、それぞれ変更された。

平成17年度から	月額51,900円
平成18年度から	月額51,200円
平成18年12月から	月額15,300円
平成28年度から	月額45,900円
平成29年度から	月額45,500円
平成30年度から	月額45,100円
平成31年度から	月額45,700円
令和2年度から	月額45,500円
令和3年度から	月額44,300円
令和4年度から	月額22,800円

(2) 被告が本件公営住宅の家賃を滞納して原告に支払わなかったことから、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（合計金4,458,400円）。

① 平成17年度（平成17年5月～翌年3月分）

1ヶ月の家賃は、金51,900円

5月分は一部支払いがあったので残金22,800円

滞納は、金22,800円+金51,900円×10ヶ月

=541,800円

② 平成18年度（平成18年4月～11月、翌年1月～3月分）

1ヶ月の家賃は、4月～11月が金51,200円

12月～翌年3月が金15,300円

滞納は、金51,200円×8ヶ月+金15,300円×3ヶ月

=455,500円

- ③ 平成19年度（平成19年4月～12月分）
1カ月の家賃は、金15,300円
滞納は、金15,300円×9ヶ月＝137,700円
- ④ 平成20年度（平成20年8月～翌年3月分）
1ヶ月の家賃は、金15,300円
滞納は、金15,300円×8ヶ月＝122,400円
- ⑤ 平成22年度（平成22年11月～翌年3月分）
1ヶ月の家賃は、金15,300円
滞納は、金15,300円×5ヶ月＝76,500円
- ⑥ 平成28年度（平成29年1月～3月分）
1カ月の家賃は、金45,900円
滞納は、金45,900円×3ヶ月＝137,700円
- ⑦ 平成29年度（平成29年4月～翌年3月分）
1ヶ月の家賃は、金45,500円
滞納は、金45,500円×12ヶ月＝546,000円
- ⑧ 平成30年度（平成30年4月～翌年3月分）
1ヶ月の家賃は、金45,100円
滞納は、金45,100円×12ヶ月＝541,200円
- ⑨ 平成31年度（平成31年4月～12月分）
1カ月の家賃は、金45,700円
滞納は、金45,700円×12ヶ月＝548,400円
- ⑩ 令和2年度（令和2年4月～翌年3月分）
1ヶ月の家賃は、金45,500円
滞納は、金45,500円×12ヶ月＝546,000円
- ⑪ 令和3年度（令和3年4月～翌年3月分）
1ヶ月の家賃は、金44,300円

滞納は、金44,300円×12ヶ月=531,600円

⑫ 令和4年度（令和4年4月～翌年3月分）

1ヵ月の家賃は、金22,800円

滞納は、金22,800円×12ヶ月=273,600円

以上、①～⑫の合計は、金4,458,400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、被告に対し度々催告をしてきた。

平成28年9月6日、被告は原告に対し、滞納家賃の支払につき、納付誓約書に署名と指印のうえ、毎月3,000円ずつ支払う旨を誓約した（甲第5号証）。

(2) 被告はその後も家賃を滞納し続け、上記誓約書の支払いも滞ったことから、原告は被告に対し、令和元年8月2日付の催告書をもって、令和元年8月末までに滞納家賃を全額支払うよう催告するとともに、分割支払いの相談にも応じる旨の通知をなした（甲第6号証）。

(3) しかし、その後も被告は度々家賃を滞納して支払わなかったため、原告は被告に対し、令和5年3月1日付の内容証明郵便文書及び特定記録郵便をもって、本年3月末日までに滞納家賃を全額支払うよう催告するとともに、支払いのない場合は同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なした（甲第7号証の1、甲第8号証の1）。

上記内容証明郵便は、配達時不在のため郵便局に持ち帰りとなり、その後、被告が郵便局へ上記内容証明郵便を受け取りに行かなかったことから保管期限の経過により返送されたが（甲第7号証の2）、特定記録郵便については、本年3月2日に被告に送達された（甲第8号証の2、3）。

(4) 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、前記通知記載のとおり、令和5年3月31日の経過をもって解除となった。

5. 被告は、本件公営住宅前の廊下部分に多数の動産類を放置している。

原告は再三にわたり動産類を撤去するよう指導したが、改善されていない（甲第9号証）。

6. 本件賃貸借契約が解除された後も被告は本件公営住宅を明け渡さず、不法占拠状態である。

本件公営住宅の近傍同種の家賃額は、令和5年度が月額46,400円であるので（甲第10号証）、被告は、原告に対し、令和5年4月1日以降、本件公営住宅明渡しに至るまで、月金46,400円の損害金を支払う義務を負う（本件条例第2章第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、本件賃貸借契約の終了に基づき、被告に対して本件公営住宅の明渡し、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号証の1～3 請書、印鑑登録証明書、誓約書
3. 甲第3号証 改製原戸籍謄本
4. 甲第4号証 滞納家賃台帳（家賃）
5. 甲第5号証 市営住宅滞納家賃に係る債務の承認及び納付誓約書
6. 甲第6号証 催告書
7. 甲第7号証の1、2 内容証明郵便、返送された内容証明郵便
8. 甲第8号証の1～3 御通知、書留・特定記録郵便物等受領証、配達状況詳細
9. 甲第9号証 写真
10. 甲第10号証 基準家賃台帳（令和5年度）

添付書類

1. 甲号各証 写各1通
2. 建物複製価格計算書 1通
3. 専決処分書 1通
4. 委任状 1通

物件目録

1. 建物

所 在：徳島県小松島市

団地 号棟 号

種 類：共同住宅

構 造：中層耐火

床面積：64.3㎡（ベランダ部分含む）

但し、別紙平面図の赤色部分及び別紙配置図の赤色部分①のとおり。

2. 倉庫

所 在：徳島県小松島市

種 類：倉庫

構 造：鉄筋コンクリート造

面 積：3.42㎡（1戸あたり）

但し、別紙配置図の赤色部分②のとおり。

3. 3階廊下

所 在：徳島県小松島市

団地 号棟 号

種 類：共同住宅

構 造：中層耐火

床面積：7.5㎡

但し、別紙平面図の青色部分のとおり。