

神戸市借上市営住宅に関する 政策等の停止を求める意見書

2013年8月21日

自由法曹団兵庫県支部 支部長 佐 伯 雄 三

(連絡先)

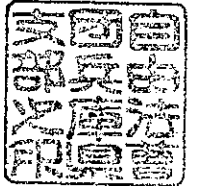
神戸市中央区中町通2-1-18

日本生命神戸駅前ビル10階

弁護士法人神戸あじさい法律事務所内

Tel 078-382-0121

Fax 078-382-0122



当支部は、全国で2000名余の弁護士が所属する自由法曹団の兵庫県支部です。当支部は、2012年10月11日、市が、現在の入居者に対し、借り上げ期間満了時に、明け渡し請求をすることは、公営住宅法に違反するとの意見書を発表しました。今回、市の都市防災委員会における市の答弁によって、市が公営住宅法に基づいて明け渡しを求めることができるとの見解は、関係諸法令に照らして、誤っていることが明らかになりましたので、本意見書を発表します。

第1 意見の趣旨

市は、借上市営住宅の入居者の退去義務に関する誤った見解に基づいて決定された従前の政策に応じた全ての手続を直ちに停止し、改めて、入居者の代表委員も出席する懇談会を招集し、市が入居者に対し、借上期間満了時に公営住宅法に基づく明け渡し請求ができないことを前提とした入居者に対する政策を検討すべきである。

第2 意見の理由

1 神戸市は、公営住宅法に基づく事前通知を行っていない同市借上公営住宅の入居者に対する明け渡し請求の可否について、本年6月19日開催の都市防災委員会において、市としては、公営住宅法32条1項6号に基づき、入居者に対し、明け渡し請求可能と考えており、借地借家法による明け渡しは考えていない旨、答弁している。

その理由は、概要、以下の3点である。

- (1) まず、平成8年公営住宅法改正前の借上住宅（キャナルタウンなど）では、改正後の公営住宅法で定められた事前通知制度がなく、改正前の借上住宅事業を行うにあたり、事前通知を求められていなかったのであるから、事前通知が公営住宅法に基づく明け渡しの要件とは考えられない。
- (2) 次に、事前通知制度（法25条）と明け渡し請求権（法32条第1項第6号）の法文上の位置が離れているため、関連する規定とは思われない。
- (3) さらに、事前通知を行っていなくとも、入居者に対する対応（住み替えあっせん、住み替え費用負担など）によって、明け渡し請求は可能となる。

2 しかしながら、以上の市の述べた理由はいずれも、理由にすらならないものであるか、重大な誤りがある。

- (1) まず、平成8年の公営住宅法改正前においては、未だ、公営住宅法には借上方式による公営住宅の制度が存在しておらず、公営住宅法に平成8年改正前の借上方式による公営住宅に関して、法25条第2項及び法32条第1項第6号の遡及適用を認める経過措置がないために、市が、公営住宅法に基づいて借上公営住宅を運営することは不可能であった。したがって、平成8年前の借上公営住宅の法律関係は、借地借家法によって規律される。

よって、上述の市当局の答弁内容は、そもそも平成8年公営住宅法改正前の借上住宅の適用法条を誤っている。

(2) 次に、事前通知制度（法25条第2項）と明け渡し請求権（法32条第1項第6号）の双方の規定の位置関係が離れていることをもって、各規定が相互に関連する規定であると考えられないから、事前通知を行っていることが公営住宅法に基づく明け渡しの要件と解することはできないという点であるが、これも、借上方式による公営住宅を可能とするための平成8年公営住宅法改正によって、法25条2項及び法32条第6号が新設されたという点を看過するものである。

すなわち、平成8年法改正前にあっては、現在の法25条第1項のみが規定されており、平成8年法改正時に、借上方式の公営住宅を運営するにあたり、事前通知制度が法25条第2項として新設され、明け渡し請求権の規定である法32条第1項第6号が新設されたのであり、双方の規定は、借上公営住宅の運営に必要不可欠の相互に関連する規定であることは制定の経緯から明らかである。市当局の答弁は、公営住宅法の平成8年改正の経緯をふまえないものであり、公営住宅法の平成8年改正の趣旨を見誤るものである。

(3) さらに、市当局は、法25条2項の事前通知を行っていないなくとも、入居者に対する対応（住み替えあっせん、住み替え費用負担など）によって、明け渡し請求は可能となるとの認識を披瀝している。しかし、そもそも、公営住宅法は、借上公営住宅の明け渡しの要件として、入居者への転居先の対応を規定しないし、公営住宅法に基づく明け渡し請求が可能であれば、特段、借地借家法28条の正当事由の判断の考慮事由に類似する入居者に対する転居先の対応等の措置を講じることは不要である。

また、借上公営住宅の入居者への対応の内容や程度により、明け渡し請求権の存否が決められるという市の認識は、事前通知と借上期間満了の要件によって、例外なく明け渡し請求権を付与することとした平成8年公営住宅法改正の趣旨を全く理解しないものである。

なお、市当局は、敢えて、公営住宅法に規定されない新たな要件を設け、か

かる要件を満たしているから、明け渡し請求が可能であると認識しているようであるが、市の認識は、事前通知と借上期間満了の要件によって、例外なく明け渡し請求権を付与するとした公営住宅法の趣旨に背反するものである。

3 本年1月21日開催の第1回神戸市借上市営住宅懇談会において、弁護士委員は、「法律的にという部分で、今回の返還そのものというのについては、契約書に明記されていなかったり、その辺の部分での問題はありますけれども、法律的にいったら、当然20年借上げということで、民法上の借地借家上、正当理由が当然あるはずだと思うのですね。ですから、そこに明記されていないからといって、立ち退きを要求することが違法になるかということ、違法にはならないというのが私の考えです。」と述べた上で、現在の借上市営住宅の入居者に対して、借地借家法に基づき明け渡し請求が可能である旨、発言していたことも明らかとなった。法律専門職にある弁護士委員の発言によって、弁護士委員以外のその他の委員が、現在の入居者全員が、公営住宅法ではなく、借地借家法に基づき退去義務を負っていると誤解したまま、検討が行われた可能性は否定できないところであり、従前の懇談会の期間中、現在の入居者に関する借上期間満了時における退去義務の存否について、各委員が誤解し、検討を十分に行わないままに、討議を行ったものと言わざるを得ない（なお、かかる重大な瑕疵が生じた理由は、当事者である入居者の代表を委員として選任していなかったことにも一因があると考えられる。）。

また、上述したとおり、市議会における市当局の答弁によれば、公営住宅法に基づく退去義務に関する市の見解が誤っていることは明らかであり、市において、早急に、誤った市の見解に基づいて決定された従前の政策に応じた手続を停止させ、改めて、借上市営住宅に関する政策を再検討する必要がある。そのためには、入居者の代表委員も出席する懇談会を招集し、公営住宅法に基づく明け渡し請求ができないことを前提として、現在の入居者に対する政策を検討すべきであるか

ら、意見の趣旨のとおり措置を求める。

以 上