

所有者が返還を求める借上復興住宅の入居者に対しても 入居継続措置を求める意見書

2014年10月1日

借上復興住宅弁護団

弁護団長 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

電 話 078-382-0121

FAX 078-382-0122

当弁護団は、神戸市が借上復興住宅について、建物所有者が返還を求める場合であっても、入居後20年をもって、入居者に退去を求める方針を検討したところ、方針には関係諸法令に抵触するおそれがあるとの結論に達したので、本意見書を発表します。

第1 意見書の趣旨

神戸市が、所有者が返還を求める借上復興住宅の入居者に対し、入居後20年をもって画一的に明渡を求めることは違法であるから、直ちに、神戸市が、現在の入居者に対する入居後20年をもって退去強制させる方針は撤回し、借上期間満了後も入居者が継続的に現在の住宅に居住できるように、引き続き、所有者との間で、借上契約更新に向け、真摯に交渉するなどの措置を講ずるべきである。

第2 意見書の理由

1 神戸市の入居事業政策により入居時の説明が尽くされなかったこと

神戸市の借上復興住宅においては、前市長も認めるとおり、転貸人である神戸市と転借人である入居者との間において、公営住宅法25条2項の予定する入居時の事前通知に基づく説明がなされなかった。すなわち、神戸市は当時の借上復興住宅の入居事業政策として、恒久的な住宅として提供する方針で入居事業を進めていたため、入居時において、事業主体の入居者に対する明渡時期をあらかじめ通知する義務とされる事前通知（公営住宅法25条2項）、を履践しなかった。

その結果、神戸市から借上期間満了後、退去・明渡義務を負う旨の説明を受けていない入居者が存在しており、これは、所有者が返還を求める借上復興住宅においても同様である。

2 公営住宅法の前通知制度について

同法25条2項が規定する事前通知制度は、借上期間満了時の入居者の退去義務を定める公営住宅法32条1項6号の要件であり、あらかじめ、入居者に入居期間および入居期間経過後の退去義務を認識させることで、借上期間満了時に速やかな退去・明渡がなされることを図ったものである。この点、借地借家法による借家人保護の例外規定として、公営住宅法32条1項6号により、期間満了という期間の経過のみによって明渡しを許容する合理性は、公営住宅における入居者への保護規定（公営住宅法22条、同24条、同25条2項及び同32条5項）により担保されているものであり（「逐条解説 公営住宅法改訂版」149頁）、特に、公営住宅法25条2項に基づく事前通知による退去時期の明示は、入居時における入居期間の予測可能性を確保する上で、入居者保護規定の中でも最も重要な規定である。実際に、公営住宅法25条2項の趣旨は「借上復興住宅の入居者に対して、予め入居時に、借上期間満了には明渡しをしてもらう旨を通知することにより、入居者に退去時期を予想できるよ

う配慮したものである」（前掲書116頁）とされ、同項に基づく通知内容・方法も「借上期間の満了時期、借上期間の満了時に当該復興住宅を明渡さなければならないことの二つの事項が含まれる。具体的な時期を示していない通知は、入居者に退去時期を予測させることができないため不適當である。」「入居者保護の観点から、募集のパンフレットに同内容を記載しておくことが好ましいと思われる。」（前掲書116頁）と厳格に解されている。

したがって、事前通知制度の趣旨に見れば、契約書等の書面に明渡時期の記載があるだけでは足りず、入居時において、事業主体より、当該入居者に対し、①当該住宅は借上復興住宅であること、②入居期間が定められていること、③入居期間の満了時には退去義務があること、④入居期間満了時には契約更新がないことを明示的に告知する義務を負っていたと解すべきである。

よって、仮に、当該入居者の契約書等に明渡期限等の記載があっても、当時、神戸市が自認するように入居事業の政策として、入居者に対し、神戸市が借上げ期間満了後も入居が可能である旨の説明を行っている事情があれば、上述の①ないし④の説明を怠っていることは明らかであり、公営住宅法25条2項の事前通知制度の趣旨に照らせば、同条の事前通知の要件を満たしていないことになる。

よって、この問題においては、神戸市が公営住宅法32条1項6号の事業主体の明渡請求権の要件である同法25条2項の事前通知手続の履践を怠っている以上、神戸市は、特別法である公営住宅法32条2項に基づく入居者の退去義務を主張できない。

3 所有者が返還を求める借上復興住宅について

そして、転貸人である神戸市が、転借人である入居者に対し、公営住宅法32条1項6号に基づく明渡しができない以上、入居者が任意に明渡しに応じない限り、神戸市は、建物所有者に対し、返還を行うことはできない。

所有者が、借上期間を延長する意思を有さなくても、神戸市が、入居者に退

去を求めることができないことは変わりがなく、所有者の意向にかかわらず、入居者は、従前の借上復興住宅に居住することは可能である。

4 結論

以上のとおり、神戸市の事前通知義務の不遵守などの状況は、建物所有者が返還を求めるか否かによって何ら影響を受けるものではないから、関係法令によれば、神戸市は、建物所有者が返還を求める借上復興住宅に居住していたとしても、入居者に対し、明渡しを求めることは違法である。

したがって、直ちに、建物所有者が返還を求める借上復興住宅の現在の入居者に対する入居後20年をもって退去強制させる方針を直ちに撤回し、借上期間満了後も入居者が継続的に現在の住宅に居住できるように、引き続き、所有者との間で、借上契約更新に向け、真摯に交渉するなどの措置を講ずるべきである。

以 上