

平成29年10月10日判決言渡 同日原本領収 裁判所書記官

平成28年(ワ)第2173号 建物明渡等請求事件

口頭弁論終結日 平成29年7月11日

判 決  
主 文

- 1 被告は、原告に対し、別紙物件目録記載の建物を明け渡せ。
- 2 被告は、原告に対し、平成28年11月1日から前項の明渡済みまで1か月8万3590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。

事 実 及 び 理 由

## 第1 請求

主文と同旨

## 第2 事案の概要等

### 1 事案の概要

本件は、公営住宅の事業主体（地方公共団体）である原告が、借上げに係る公営住宅の入居者である被告に対し、借上げの期間が満了したと主張して、①公営住宅法32条1項6号、神戸市営住宅条例50条1項7号に基づき、当該公営住宅の明渡しを求めるとともに、② 上記期間が満了した日の翌日である平成28年11月1日から上記明渡済みまでの賃料（共益費を含む。）相当損害金として、月額8万3590円の割合による金員の支払を求める事案である。

### 2 法令の定め

以下では、公営住宅法を単に「法」と、神戸市営住宅条例（平成9年神戸市条例第12号。甲8）を単に「条例」と、神戸市営住宅条例施行規則（昭和35年神戸市規則第9号。甲9）を単に「規則」とそれぞれ表記する。

#### (1) 法の規定

ア 定義等

公営住宅とは、地方公共団体が、建設、買取り又は借上げを行い、低額所得者に賃貸し、又は転貸するための住宅及びその附帯施設で、法の規定による国の補助に係るものをいう（法2条2号）。

公営住宅の借上げとは、公営住宅として低額所得者に転貸するために必要な住宅及びその附帯施設を賃借することをいう（法2条6号）。

事業主体とは、公営住宅の建設、買取り又は借上げ及び管理を行う地方公共団体をいう（法2条16号）。

事業主体は、法で定めるもののほか、公営住宅の管理について必要な事項を条例で定めなければならない（法48条）。

#### イ 入居者の選考等の手続

事業主体は、公営住宅の借上げに係る契約の終了その他政令で定める特別の事由がある場合において特定の者を公営住宅に入居させる場合を除くほか、公営住宅の入居者を公募しなければならない（法22条1項）。

公営住宅の入居者は、少なくとも、① 法23条1項1号イ又はロに定める金額を超えないこと、② 現に住宅に困窮していることが明らかであること、という条件を具備する者でなければならない（法23条）。もっとも、公営住宅の借上げに係る契約の終了により当該公営住宅の明渡しをしようとする入居者が、当該明渡しに伴い他の公営住宅に入居の申込みをした場合においては、その者は、法23条各号に掲げる条件を具備する者とみなす（法24条1項）。

事業主体の長は、入居の申込みをした者の数が入居させるべき公営住宅の戸数を超える場合においては、住宅に困窮する実情を調査して、政令で定める選考基準に従い、条例で定めるところにより、公正な方法で選考して、当該公営住宅の入居者を決定しなければならない（法25条1項）。

事業主体の長は、借上げに係る公営住宅の入居者を決定したときは、当該入居者に対し、当該公営住宅の借上げの期間の満了時に当該公営住宅を

明け渡さなければならない旨を通知しなければならない（法25条2項）。

ウ 借上げの期間の満了による明渡請求について

事業主体は、公営住宅の借上げの期間が満了するときにおいては、入居者に対して、公営住宅の明渡しを請求することができる（法32条1項6号）。当該入居者は、この請求を受けたときは、速やかに当該公営住宅を明け渡さなければならない（法32条2項）。

事業主体が上記明渡しの請求を行う場合には、当該請求を行う日の6月前までに、当該入居者にその旨の通知をしなければならない（同条5項）。また、事業主体は、公営住宅の借上げに係る契約が終了する場合には、当該公営住宅の賃貸人に代わって、入居者に借地借家法34条1項の通知をすることができる（法32条6項）。

(2) 条例及び規則の規定

ア 定義

市営住宅とは、神戸市が建設し、買い取り、又は借り上げ、その住民等に賃貸し、又は転貸するための住宅であって条例の規定により設置するもの及びその附帯施設をいう（条例2条1号）。

イ 入居の許可に至る手続

市営住宅に入居しようとする者は、規則で定めるところにより、市長に対し、入居の申込みをしなければならない（条例12条）。

市長は、所定の場合を除くほか、入居の申込みをした者のうちから当該市営住宅の入居者を決定する（以下「入居者決定」という。）ものとする（条例18条1項）。

これにより市営住宅の入居者として決定された者（以下「入居決定者」という。）は、当該決定に係る通知のあった日から10日を経過する日までに、連帯保証人の連署する使用証書その他の規則で定める書類を提出すること、当該市営住宅の家賃の3月分に相当する金額の範囲内において市長

が定める金額の敷金を納付することをしなければならない（条例18条2項）。上記書類には、連帯保証人の連署する使用証書、誓約書、連帯保証人の住民票及び所得証明書並びに市長が必要があると認める書類が含まれる（規則18条）。

市長は、上記手続をした入居決定者に対し、市営住宅の入居を許可する（条例19条。以下、この許可を「入居許可」という。）。

ウ 借上げの期間の満了による明渡請求

市長は、当該市営住宅の借上げの期間が満了する場合においては、当該市営住宅の入居者に対して、その入居許可を取り消し、当該市営住宅の明渡しを請求することができる（条例50条1項7号）。当該入居者は、この請求を受けたときは、速やかに当該市営住宅を明け渡さなければならない（条例同条2項）。

3 前提事実

以下に掲げる事実は、当事者間に争いのない事実、後掲の証拠（特に記載のない場合は枝番号を含む。）又は弁論の全趣旨等により容易に認めることのできる事実である。

(1) 当事者等

ア 原告は、普通地方公共団体であり、法所定の事業主体である。（弁論の全趣旨）

イ 被告は、昭和13年生まれの女性であり、原告の住民である。（甲3-1）

ウ 住宅・都市整備公団は、平成8年10月31日当時、別紙物件目録記載の建物（以下「本件借上住宅」という。）を所有する法人であったが、その後解散した。同公団の権利及び義務は、都市基盤整備公団を経て、独立行政法人都市再生機構に承継された（以下これらを区別せず「UR都市機構」という。）。

(2) 原告とUR都市機構との契約

UR都市機構は、平成8年10月31日、原告に対し、借上げに係る公営住宅とするため、おおよそ以下の条件で、本件借上住宅を賃貸した（以下「本件原賃貸借」という。）。なお、本件借上住宅は、その当時、公営住宅法の適用を受ける公営住宅ではなかったが、平成10年4月1日、公営住宅法に基づいて供給された公営住宅とみなされた（平成8年法律第55号附則5項）。

（甲2，弁論の全趣旨）

① 使用開始可能日

平成8年11月1日

② 契約期間（借上期間）

①の日から平成28年10月31日まで。

借上満了日の3年前までに、UR都市機構又は原告の申出により、協議の上、借上期間を1回に限り延長することができる。

③ 借上期間終了後の取扱い

原告は、借上期間が満了した場合は、借上期間の満了の日までに、本件借上住宅を空け、これをUR都市機構に返還しなければならない。

④ 賃料（借上料）

月額1084万2800円

上記のうち本件借上住宅A号室（1DK 46.29㎡）（以下「本件部屋」という。）については月額9万5300円

⑤ 借上住宅の使用上の条件

原告は、本件借上住宅を使用するに当たっては、居住者に対して、借上満了日をもって本件借上住宅の賃貸が終了することを条件としなければならない。

(3) 被告の入居許可に至る経緯（甲3，弁論の全趣旨）

ア 被告は、平成14年8月までに、神戸市長に対し、条例12条に基づき、本件借上住宅の入居の申込みをした。

イ 神戸市長は、平成14年8月、条例18条1項に基づき、被告を本件部屋の入居者として決定した。

ウ 被告は、平成14年8月22日までに、神戸市長に対し、同条2項に基づき、「神戸市営住宅使用証書」と題する書面（以下「使用証書」という。）、誓約書等の書類を提出した。本件使用証書には、本件部屋の入居許可を受けるに当たり、同書面記載の規定を遵守することを誓約する旨が記載されている。

エ 神戸市長は、平成14年8月22日付けで、被告に対し、条例19条に基づき、要旨、以下の記載のある「神戸市営住宅入居許可書」と題する書面（以下「本件許可書」という。）を交付して、本件部屋の入居を許可した。

① 入居指定日

平成14年9月1日

② 借上期間

平成28年10月31日まで

本件部屋は、借上げに係るものであるため、借上期間の満了時には本件部屋を明け渡すこと。

③ 賃料

月額2万6900円

④ 敷金

8万0700円

(4) 被告に対する借上期間満了の通知

ア UR都市機構と原告は、平成25年10月31日までに、本件原賃貸借につき、本件借上住宅の借上期間を延長する旨の合意をしなかった。（甲6、弁論の全趣旨）

イ 原告は、平成28年3月8日、被告代理人に対し、法32条5項及び条例50条13項に基づき、同年10月31日をもって本件借上住宅の借上

期間が満了し、本件部屋の明渡しを請求することになるとともに、法32条6項及び条例50条14項に基づき、同日までに本件部屋を明け渡すよう求める旨の通知をした。(甲4)

ウ 原告は、平成28年10月3日、被告代理人に対し、法32条1項6号及び条例50条1項7号に基づき、本件借上住宅の借上期間が満了する同月31日までに本件部屋の明渡しを求める旨の通知をした。(甲5)

(5) 本件訴えの提起

ア UR都市機構は、平成28年11月2日、原告に対し、本件原賃貸借の終了と同時に返還することができない住戸があることにつき承知した、ただし、その終了と同時に返還することができない本件部屋について、原告が占有する権原は既に消滅している旨を通知した。(甲6)

イ 原告は、平成28年11月14日、本件訴訟を提起した。(顕著な事実)

4 本件の争点

(1) 神戸市長は、本件入居許可をするに当たり、被告に対し、法25条2項所定の通知をしたか否か。より具体的には、神戸市長は、借上げの期間の満了時に本件部屋を明け渡さなければならない旨を記載した本件許可書の交付をもって、原告に対し、上記通知をしたといえるか。

(2) 原告は、被告に対し、法25条2項所定の通知をしていなかったとしても、法32条1項6号、条例50条1項7号に基づき、本件部屋の明渡しを求めることができるか否か。すなわち、法32条1項6号に基づく公営住宅の明渡しを請求するためには、法25条2項所定の通知を経なければならぬか。

5 争点に対する当事者の主張

(1) 争点(1) (法25条2項所定の通知の有無) について

**【原告の主な主張】**

神戸市長は、本件入居許可をするに当たり、被告に対し、法25条2項所

定の通知をした。

ア 法25条2項は、「事業主体の長は、借上げに係る公営住宅の入居者を決定したときは、当該入居者に対し、当該公営住宅の借上げの期間の満了時に当該公営住宅を明け渡さなければならない旨を通知しなければならない」と定めている。

この点、法令の用語法として、「とき」とは「時点」ではなく「場合」を意味するから、そもそも法25条2項の文理上、同項は、入居者を決定した時点で明渡時期の通知をしなければならない旨を定めたものとは解されない。

また、法25条2項所定の通知は、借上げに係る公営住宅（以下「借上公営住宅」という。）の入居者に対し、退去の時期を予測できるように配慮したものである。そうすると、当該入居者は、入居指定日（入居を実際に開始する日）よりも前に通知がされていれば、退去すべき時期を予測することができるし、仮に当該時期に公営住宅を明け渡すことが嫌ならば、入居をしないという選択肢をとることができる。

イ 条例18条は、入居の申込みをしなければ入居者になれないという原則を明示したものにすぎず、何らかの判断又は処分を予定しているわけではない。そして、入居者を決定する旨の行政的判断がされるのは、条例19条所定の入居許可の段階においてである。

このことは、市営住宅の入居に係る実際の流れからも明らかである。すなわち、当該手続は、① 入居の申込みをした者の中から抽選で選ばれ、かつ、入居条件を満たした者に対し、必要書類を渡す、② 同人から連帯保証人の署名がされた住宅使用証書及び誓約書等が提出されているか、敷金が支払われているかなどを確認した後、入居の当否の最終判断をする、③ 入居の10日ほど前に入居許可をし、入居者に対し、鍵と共に入居許可書などの書類を渡すというものである。このように、条例18条2項に



いう「入居決定者」は、その実質は仮の入居予定者でしかなく、入居許可がされた時点で初めて入居者としての地位を得る。

したがって、法25条2項所定の「決定」とは、条例19条所定の入居許可を指すことは明らかである。

ウ 本件において、原告は、被告に対し、本件入居許可をするに当たり、借上期間の満了時に明け渡す必要があることを明記した本件許可書を交付しているから、法25条2項所定の通知をしている。

したがって、この手続を経ている以上、原告は、被告に対し、法32条1項6号に基づき、本件部屋の明渡しを請求することができる。

#### 【被告の主な主張】

神戸市長は、本件入居許可をするに当たり、被告に対し、法25条2項所定の通知をしていない。

ア 法25条2項は、特に留保なく「入居者を決定したとき」に通知をしなければならない旨定めている。一方で、条例及び規則において、市長は、① 入居の申込みを行った者の中から入居者を決定し（条例18条1項）、その旨を通知すること（規則15条）、② その者が所定の手続を行った（条例18条2項）後、入居の許可をすること（条例19条）とされている。

このような法、条例及び規則の規定の文言からすると、法25条2項にいう「入居者を決定したとき」とは、条例19条に基づく入居許可ではなく、条例18条1項に基づく入居者の決定をいうものと解するのが相当であるから、遅くとも入居者の決定の時点で、法25条2項所定の通知がされていることを要する。

この点、横浜市等の他の事業主体は、原告の運用とは異なり、入居者の決定と入居許可のそれぞれの段階で書面を作成し、入居者の決定の段階で法25条2項所定の通知を行っている。そして、このような運用こそ、法

25条2項の定めに沿うものというべきである。

イ 法25条2項が通知を要求している趣旨は、借上公営住宅に入居しようとする者に対し、当該公営住宅の退去時期が具体的に決まっていることを明示的に説明することにより、当該入居者の保護を図ることにある。このことは、法25条2項を追加する平成8年法律第55号についての国会審議の経過（乙5）からも明らかである。

借上公営住宅とそれ以外の公営住宅に係る法律関係は、事業主体と入居者との間では、期限の定めのない賃貸借契約であることに変わりはない。しかるに、借上公営住宅は、当該公営住宅の所有者と事業主体との間の賃貸借契約という、入居者にとってあずかり知らない契約で定められた借上げの期間の満了という事情によって、当該公営住宅の明渡しを強制される。すなわち、当該公営住宅が借上げに係るものであるか否かについては、当該公営住宅に入居しようとする者にとっては、入居の前に明示的な説明を受けない限り、認識することは不可能である。

そのため、法25条2項所定の通知は、当該入居者が、今後の生活設計等を考慮し、当該公営住宅に入居するか否かを判断するために必要不可欠な情報を提供する唯一の制度であって、入居者にとって決定的に重要なものというべきである。

ウ 高齢者が安心して健康な生活を送るためには、住居が継続して生活するために十分な質を有していることに加え、通い慣れた生活関連施設、組織、医療機関等の近隣のコミュニティが整っていることが必須である。したがって、高齢の入居者が転居によって被る精神的、身体的負担は大きいというべきであって、法25条2項所定の通知は、このような高齢者の健康な生活を確保するという観点からも、重要というべきである。

以上の点は、高齢者の居住の安定確保に関する法律、住生活基本法、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等において、

「高齢者の居住の安定の確保」が重要視されていることから明らかである。

エ 我が国の賃貸借法制においては、期間満了後の賃貸借の存続が認められないことは例外的な場合である。そうすると、その例外を定める立法に当たっては、賃貸人において、賃貸借契約の締結時、賃借人に対してその旨の通知をして説明をし、賃借人にそのことを十分に認識させる制度とする必要がある。

この点、定期建物賃貸借契約（借地借家法38条）において、賃借人に対してあらかじめ契約の更新がない旨を通知する書面を交付することが要求されている趣旨は、当該契約を締結するか否かの意思決定のために十分な情報を提供すること、契約の更新の有無に関する紛争の発生を未然に防止することにある。しかるところ、このような趣旨は、借上公営住宅の利用についても、変わるところはない。

上記の点からしても、法25条2項所定の通知は、入居者の決定の段階でされている必要があるというべきである。

オ 借上公営住宅の法律関係は転貸借であるところ、転貸借契約は、原賃貸借契約が終了した場合であっても、当然には終了しない。この場合には、転貸人である事業主体は、転借人である入居者に対し、当該公営住宅を提供する義務を負うから、その明渡しを請求することができない。

したがって、法25条2項所定の通知は、事業主体と入居者との間の転貸借契約の内容を変更するために必要不可欠なものというべきである。

すなわち、事業主体は、借上公営住宅につき、入居者の決定の時点で、当該入居者に対し、借上げの期間が満了した時に明け渡さなければならない旨の通知をしていなければ、転貸借契約の内容を示していない（内容の変更の申込みをしていない）こととなる。そして、事業主体は、その後の入居許可の段階で、当該入居者に対し、上記通知により転貸借契約の内容

の変更に係る申込みをしたとしても、これを承諾する旨の当該入居者の承諾が欠けている以上、借上げの期間が満了した時に明け渡さなければならないことは、事業主体と入居者との転貸借契約の内容にはなっていないこととなる。

以上の点からしても、法25条2項所定の通知は、入居者の決定までにされる必要がある。

カ 原告は、法25条2項所定の通知は入居指定日より前にされれば、入居者において退去の時期を予測させるに十分である旨を主張する。

しかし、借上げの期間の満了日の通知が入居許可の段階でされた場合において、その時点で入居（予定）者が入居を拒否しても、当該入居者又はその連帯保証人は、当該入居許可が取り消されない限り、家賃の支払を余儀なくされ、又は納付済みの敷金の一部の返還を受けられないなどの不測の損害を受ける可能性がある。

よって、入居者は、入居許可の時点で借上げの期間が満了した日に明け渡さなければならないことを認識したとしても、自律的に入居の可否を判断することができない。そうであるとすれば、法25条2項所定の通知は、入居許可がされる以前の、入居者決定の段階でされなければならない。

キ 以上によれば、神戸市長は、本件入居許可の時点で、原告に対し、借上期間の満了日を記載した本件許可書の交付をしたとしても、入居者の決定の後にしたにすぎない以上、法25条2項所定の通知をしたとはいえない。

(2) 争点(2) (法25条2項所定の通知を経ないでされた法32条1項6号に基づく明渡請求の適否) について

**【原告の主な主張】**

原告は、被告に対し、法25条2項所定の通知をしていなかったとしても、法32条1項6号、条例50条1項7号に基づき、本件部屋の明渡しを求めることができる。

ア 借地借家法は、契約期間の更新のない定期借家契約に関し、明文で、「あらかじめ」、建物の賃借人に対し、建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を記載した「書面を交付して説明しなかったとき」は、「契約の更新がないこととする旨の定めは、無効とする」と定めている（38条2項，3項）。

他方で、法は、借上公営住宅の明渡時期の通知について、そのような契約の効力に係る規定を設けていない。

これらの比較からしても、法25条2項所定の通知は、法32条1項6号に基づく明渡しをするための要件となっていないことは明らかである。

イ 一般の転貸借関係において、賃貸人は、転貸人が転貸借契約の時に転借人に対して原賃貸借の存続期間を通知していなかったとしても、転借人に対し、期間満了による原賃貸借の終了を対抗することができなくなるわけではない。

また、公営住宅の借上げにおいて想定される契約期間(本件では20年)は、通常の賃貸借で想定される期間よりも相当長いから、更新が可能か否かという情報は、契約を締結するか否かの判断に重要な影響を及ぼすとは考えにくい。

さらに、借上げの期間の満了による公営住宅の明渡しについては、最低6か月の猶予期間が確保されていること(法32条5項)、移転料の支払の提供があること(市営住宅マネジメント計画に基づく実施計画の推進に関する要綱8条，第2次市営住宅マネジメント計画の推進に関する要綱10条)、当該入居者に代替の公営住宅が優先的に提供されていることなどからしても、法25条2項所定の通知を欠いていたからといって、入居者の保護に欠けるとはいえない。

ウ 以上からすれば、法32条1項6号に基づく明渡しを請求するためには、法25条2項所定の通知を経ている必要はない以上、原告は、被告に対し、

たとえ上記通知を経ていなかったとしても、同号に基づき、本件部屋の明渡しを求めることができる。

**【被告の主な主張】**

被告は、原告に対し、法25条2項所定の通知をしていない以上、法32条1項6号、条例50条1項7号に基づき、本件部屋の明渡しを求めることができない。

ア 我が国の建物賃貸借法制において、期間満了後に賃貸借の存続が認められないというのは、例外的な場合である。すなわち、賃貸借は、借地借家法26条以下により、賃貸人による更新の拒絶に「正当の事由」のない限り存続するものとされており、その適用が排除されるのは、その旨の特約が賃借人の不利にならない場合（同法30条）、定期建物賃貸借契約が締結される場合（38条）など、特別の定めがある場合に限られている。

しかも、借地借家法は、法定更新の適用が排除される定期建物賃貸借契約をする場合には、「あらかじめ、建物の賃借人に対し、[当該]建物の賃貸借は契約の更新がなく、期間の満了により当該建物の賃貸借は終了することについて、その旨を書面を交付して説明しなければならない」と定め（38条2項）、その説明を欠いたときは、「契約の更新がないこととする旨の定めは無効とする」（同条3項）と定めている。そして、最高裁判例上、定期建物賃貸借契約の賃借人の保護は徹底されている。

しかるところ、借上公営住宅の入居者は、本来的な住宅困窮者であって、一般の賃借人より入居の継続に関する地位を保護する必要性は高いにもかかわらず、借地借家法28条の適用を受けないため、正当の事由の有無を問わず、借上げの期間が満了した時において明渡しを強制される。そうすると、法25条2項所定の通知は、上記説明書面の交付と同様に、事前に、賃借人に対し、明渡しの義務及びその時期を認識させる機能を果たしているというべきである。

そうすると、法25条2項所定の通知は、法32条1項6号に基づく明渡しを請求するための要件であると解すべきである。

イ 一般の公営住宅の入居者は、家賃の不払、収入基準を満たさないなどの事由がない限り、当該公営住宅に終身居住する地位が保障されている。

そうすると、そのような地位の保証がされていない借上公営住宅の入居者については、その地位を保障するため、法25条2項所定の通知を経ない限り、法32条1項6号に基づく明渡しをすることができないと解すべきである。

ウ 法が借地借家法38条2項及び3項と同様の明文規定を設けていないのは、事業主体において、入居者の保護のために決定的に重要な法25条2項所定の通知を懈怠するという違法行為に及んだにもかかわらず、当該入居者に対して当該公営住宅の明渡しを求めるといった事態が想定されていなかったからにすぎない。

エ 以上からすれば、法32条1項6号に基づく明渡しを請求するためには、法25条2項所定の通知を経ている必要があるところ、上記(1)で主張したとおり、原告は、被告に対する同通知を欠いている以上、被告に対し、法32条1項6号に基づき、本件部屋の明渡しを求めることができない。

### 第3 当裁判所の判断

#### 1 争点(1) (法25条2項所定の通知の有無) について

被告は、法25条2項所定の通知は条例18条1項に基づく入居者決定の時点で行われる必要があるところ、その後に本件許可書が交付されたことをもって、被告に対し、上記通知がされたということはできないと主張するので、その当否を検討する。

#### (1) 公営住宅の利用関係についての規律

法及び条例の規定によれば、公営住宅の使用関係には、公の営造物の利用関係として公法的な一面があることは否定し得ないところであるが、他方、

公営住宅の入居者が使用許可を受けて事業主体との間に使用関係が設定された後においては、法及び条例による規制はあっても、事業主体と入居者との間の法律関係は、基本的には私人間の家屋賃貸借関係と異なるところはない。

したがって、公営住宅の使用関係については、法及びこれに基づく条例が特別法として民法及び借地借家法に優先して適用されるが、法及び条例に特別の定めがない限り、原則として一般法である民法及び借地借家法の適用があるものと解すべきである（以上につき、最高裁昭和59年12月13日第一小法廷判決・民集38巻12号1411頁参照）。

## (2) 借上公営住宅についての法の定め

ア 法は、国及び地方公共団体が、健康で文化的な生活を営むに足りる住宅を整備し、これを住宅に困窮する低額所得者に対して低廉な家賃で賃貸し、又は転貸することにより、国民生活の安定と社会福祉の増進に寄与することを目的とするものである（1条）。

イ 上記アの目的を達成するため、地方公共団体は、常にその区域内の住宅事情に留意し、低額所得者の住宅不足を緩和するため必要があると認めるときは、公営住宅の供給を行わなければならない（3条）。

しかるところ、地方公共団体（事業主体）は、公営住宅の借上げ、すなわち、他の者から住宅及びその附帯施設を賃借し、これを公営住宅として低額所得者に転貸するという形態で公営住宅の供給を行うことができる（2条6号～8号）。そして、事業主体、国又は都道府県は、公営住宅の借上げをする場合において、住宅又はその附帯施設の建設又は改良を行う者に対し、その費用の一部を補助することができる（9条以下）。

ウ 事業主体の長は、借上げに係る公営住宅（借上公営住宅）の入居者を決定したときは、当該入居者に対し、当該公営住宅の借上げの期間の満了時に当該公営住宅を明け渡さなければならない旨を通知しなければならない旨を通知しなければなら



い（25条2項）。

エ 事業主体は、公営住宅の借上げの期間が満了する場合には、入居者に対し、公営住宅の明渡しを請求することができる（法32条1項6号）が、この請求を行う場合には、当該請求を行う日の6月前までに、当該入居者にその旨の通知をしなければならず（同条5項）、また、当該公営住宅の賃貸人に代わって、入居者に借地借家法34条1項の通知をすることができる（同条6項）。当該入居者は、上記請求を受けたときは、速やかに当該公営住宅を明け渡さなければならない（同条2項）。

他方で、事業主体は、公営住宅の借上げに係る契約が終了する場合には、公募の原則によることなく、当該公営住宅の入居者を他の公営住宅に入居させることができる（法22条1項）。しかも、当該公営住宅の明渡しをしようとする入居者が、当該明渡しに伴い他の公営住宅に入居の申込みをした場合には、その者は、法23条所定の条件（入居者資格）を具備する者とみなされる（法24条1項）。

### (3) 借上公営住宅の明渡しをめぐる法律関係

ア 法は、借上公営住宅の使用関係、具体的には、当該住宅の所有者と事業主体との間の賃貸借契約、及び事業主体と入居者との間の転貸借契約のいずれについても、正当の事由があると認められる場合でなければ建物の賃貸借契約が更新される旨の借地借家法26条1項、28条が適用されるか否かを明らかにしていない。

イ この点、上記(2)のとおり、法は、① 事業主体が、入居者に対し、「入居者を決定したとき」に加え、借上げの期間が満了する6月以前に、借地借家法上は賃貸人（所有者）が行わなければならないとされているものを含め、当該期間が満了した時に当該公営住宅の明渡しをしなければならない旨を通知しなければならず、② 当該入居者において、事業主体から借上げの期間の満了を理由に当該公営住宅の明渡しを請求されたときは、速や

かにこれを明け渡さなければならず、③ 当該入居者が、他の公営住宅に優先的に入居することができるとしているのである。

このように、法は、事業主体（地方公共団体）が、借上公営住宅の所有者（賃貸人）に代わって、入居者に対し、使用関係（転貸借契約）が終了する旨の通知及び当該住宅の明渡しの請求を行うとすることで、当該公営住宅が所有者（一般私人）に対して確実かつ円滑に返還され、ひいては他の建物の所有者が公営住宅の借上げに参画することに躊躇しないよう配慮し、もって公営住宅の円滑な供給を図っているということができる。

その一方で、法は、借上公営住宅の入居者に対し、借上げの期間が満了する前に明渡しを余儀なくされることを予め通知しておくとともに、その明渡しに伴って他の公営住宅への入居を保障するなど、当該入居者の居住の安定が害されないよう配慮しているということもできる。

ウ そうであるとすれば、法は、当該住宅の所有者と事業主体が合意しない限り、借上げの期間の満了後に使用関係（所有者と事業主体との賃貸借及び事業主体と入居者との転貸借）が更新されないことを予定しているものと解するほかはない。

したがって、法は、借上公営住宅の使用関係については、借地借家法26条1項、28条を排除する趣旨であると解すべきである。

#### (4) 法25条2項所定の通知をすべき時期

法25条2項は、「事業主体の長は、借上げに係る公営住宅の入居者を決定したときは、当該入居者に対し、当該公営住宅の借上げの期間の満了時に当該公営住宅を明け渡さなければならない旨を通知しなければならない」と規定している。

しかるところ、法令の用語法として、「とき」は時又は時点ではなく場合を意味するものとされていること（甲10、11）からすると、法25条2項の文理上は、「入居者を決定したとき」を、入居者の決定（条例18条1項参

照)の時点であると限定して解すべきであるとは断じ難い。

しかも、上記(3)によれば、法25条2項の趣旨は、借上公営住宅の使用関係は、民法及び借地借家法の定めにかかわらず、法の定める要件を具備している限り、借上げの期間の満了により更新されることなく当然に終了するため、入居者に対し、借上げの期間の満了時にこれを明け渡さなければならないことを事前に予告しておくことにより、当該入居者において、退去時期を予測できるよう配慮することにあると解される。そして、上記(3)のとおり、借上公営住宅の入居者には、その明渡しに伴い他の公営住宅への入居が保障されていることをも併せ考慮すると、少なくとも入居許可(条例19条参照)の時点で上記通知がされていれば、将来の退去時期を具体的に予測することができ、上記趣旨を達成することができるということが出来る。

したがって、法25条2項は、事業主体の長が、借上公営住宅の入居者を決定した場合において、当該入居者に対し、当該公営住宅の借上げの期間の満了時に当該公営住宅を明け渡さなければならない旨を通知しなければならないことを定めたにとどまり、入居者の決定(条例18条1項参照)の時点で上記通知をしなければならないことまでをも要求したと解することは困難といわざるを得ない。そして、法25条2項所定の通知は、少なくとも入居許可(条例19条参照)の時点でされていれば足りるものと解される。

(5) 本件への当てはめ

前提事実(3)エ②のとおり、神戸市長が平成14年8月22日付けで被告に交付した本件許可書には、「借上期間 平成28年10月31日まで」及び「本件部屋は、借上げに係るものであるため、借上期間の満了時には本件部屋を明け渡すこと」と記載されていたことは明らかである。

そうすると、神戸市長は、被告に対し、本件入居許可の時点で、借上げの期間の満了時である平成28年11月1日に本件部屋を明け渡さなければならない旨を通知しているから、法25条2項の通知をしたものと認められ

る。

(6) 被告の反論について

ア 被告は、入居許可の段階で法25条2項所定の通知がされた場合において、その時点で入居者が入居を拒否しても、当該入居者又はその連帯保証人は、当該入居許可が取り消されない限り、家賃の支払を余儀なくされ、又は納付済みの敷金の一部の返還を受けられないなどの不測の損害を受ける可能性があるとして、上記通知は入居者決定以前の段階でされなければならないと主張する。

確かに、公営住宅への入居を検討している者にとって、当該公営住宅に入居すべきか否かの判断に当たり、これを明け渡さなければならない時期がいつであるかという点は、重要な考慮要素である。

しかしながら、法25条2項所定の通知が少なくとも入居許可の段階でされていれば、当該入居者は、現に入居して生活環境に変更を生じさせる前に、借上げの期間の満了時に必ず明け渡さなければならない当該公営住宅に入居すべきか否かを検討する機会を与えられているといえる。そして、上記(3)のとおり、借上公営住宅の入居者には、その明渡しに伴い他の公営住宅への入居が保障されていることをも併せ考慮すると、上記のような検討の機会の付与をもって、法の要求する入居者の保護に欠けるとはいえない。

また、当該入居者が、入居許可の段階で明渡時期の通知を初めて受け、その後に当該公営住宅への入居を拒否した場合には、事業主体である原告は、その拒否に至る具体的事情如何によっては、当該入居者に対し、入居しなかった当該公営住宅の家賃（入居許可の日からその取消しの日までの分。条例30条1項参照）の支払を請求することが許されない場合もあり得ると考えられる。

したがって、被告の上記主張は、これを採用することができない。

イ 被告は、事業主体と入居者との間の借上公営住宅の契約内容を変更するために、法25条2項所定の通知（契約変更の申込み）は、入居者の決定までにされていなければならないと主張する。

この点、確かに、上記(1)のとおり、公営住宅の使用関係は、これが設定された後においては、基本的には私人間の家屋賃貸借関係と異なるところはないといえることができる。

しかしながら、公営住宅の使用関係の設定については、法及び条例において、入居者の募集は公募の方法によるべきこと（法22条）、入居者は一定の条件を具備した者でなければならないこと（法23条）、事業主体の長は入居者を一定の基準に従い公正な方法で選考すべきこと（法25条）に加え、特定の者が公営住宅に入居するためには、事業主体の長から使用許可を受けなければならないこと（条例19条）などが定められており、事業主体は、公営住宅の入居者を決定するについては、入居者を選択する自由を有していないものと解すべきである（最高裁判所昭和59年12月13日判決参照）。そうすると、公営住宅の使用関係の設定の場面において、私人間における契約の法理が当然に適用されるということは困難といわざるを得ない。

また、公営住宅の使用関係が基本的には私人間の家屋賃貸借関係と異なるということの意味するところは、法自体が、法及び条例の規定の趣旨解釈による特別の規律を要する以外は、民法及び借地借家法による一般的な規律によらしめることを想定していると解釈されるからにすぎない。しかるところ、上記(3)のとおり、公営住宅の使用関係については、法が、公営住宅の供給を確実かつ円滑に行う観点から、借地借家法26条1項、28条の適用を排除し、借上げの期間の満了後に更新されないことを予定しているものと解されるのである。

したがって、被告の上記主張は、その前提において失当というほかはな

く、これを採用することができない。

ウ 被告は、以上の他にもるる主張するものの、いずれも上記の判断を左右するものではない。

(7) 小括

以上のとおり、神戸市長は、本件入居許可をするに当たり、本件通知書の交付をもって、被告に対し、法25条2項所定の通知をしたものと認められる。

そうすると、その余の争点を判断するまでもなく、原告は、本件借上住宅の借上げの期間が満了した平成28年11月1日以降、被告に対し、法32条1項6号に基づき、本件部屋の明渡しを求めることができると解される。

2 結論

よって、原告の請求はいずれも理由があるからこれを認容することとし、主文のとおり判決する。

神戸地方裁判所第2民事部

裁判長裁判官 山 口 浩 司

裁判官 和 久 一 彦

裁判官 日 巻 功 一 朗

(別紙)

物 件 目 録

(主である建物の表示)

所 在	神戸市 a 区 b 通 c 丁目 d 番地 e
建物の名称	B
家屋番号	f 番 g の h
種 類	共同住宅
構 造	鉄筋コンクリート造陸屋根 1 4 階建
床 面 積	1 階 3 7 5 . 9 3 m <sup>2</sup>
	2 階 4 6 5 . 7 2 m <sup>2</sup>
	3 階 5 1 1 . 9 2 m <sup>2</sup>
	4 階 5 1 1 . 9 2 m <sup>2</sup>
	5 階 5 1 1 . 9 2 m <sup>2</sup>
	6 階 5 1 1 . 9 2 m <sup>2</sup>
	7 階 5 1 1 . 9 2 m <sup>2</sup>
	8 階 5 1 1 . 9 2 m <sup>2</sup>
	9 階 4 5 4 . 8 3 m <sup>2</sup>
	1 0 階 4 5 4 . 8 3 m <sup>2</sup>
	1 1 階 4 5 4 . 8 3 m <sup>2</sup>
	1 2 階 4 5 4 . 8 3 m <sup>2</sup>
	1 3 階 3 0 4 . 3 4 m <sup>2</sup>
	1 4 階 3 0 4 . 3 4 m <sup>2</sup>
ただし, C 階部分 A 号室	4 6 . 2 9 m <sup>2</sup>