

## 住宅使用料の過大・過小徴収に係る対応方針について

令和6年1月25日の都市建設委員会において報告した住宅使用料の過小徴収、並びにこの影響により発生した過大徴収、及び関連する事項の調査を行った。その徴収に係る対応方針について、次のとおり定めたため、報告する。

### 1 経緯及び状況

#### (1) 経緯

令和4年度に発生した区営小茂根一丁目住宅の住宅使用料の過大・過小徴収の事案を受けて、令和5年度に区営住宅、区立高齢者住宅、改良住宅の住宅使用料の算定等に誤りがないかどうか調査した。その調査の結果、各々の住宅において住宅使用料の過小徴収が発生していることが判明した（以下、「本件過小徴収」という。）。

令和6年1月25日

- ・ 本件過小徴収について都市建設委員会に報告した。

令和6年2月から令和7年3月まで

- ・ 本件過小徴収の対象世帯と対象額を精査していく中で、本件過小徴収が他の入居者の住宅使用料の算定過程にも影響があることが判明し、調査を継続した。その結果、一部の入居者に対して住宅使用料を過大・過小に徴収していることが新たに判明したため、対象世帯と対象額を更に精査した。これに併せて、既徴収額と適正な住宅使用料の額との差額（以下、単に「差額」という。）の徴収が可能であるかどうか慎重に検討を行った。

#### (2) 過小徴収等の概要

##### ① 区営住宅使用料の過小徴収

区営住宅使用料は、東京都板橋区営住宅条例により、収入が著しく低額なときは減免することができる規定されているが、区営住宅に入居する1世帯に誤った減額率を適用していた。また、令和6年2月以降の調査の中で、この世帯とは別の1世帯に対して、令和5年度の区営住宅使用料について誤った減額率を適用していたことが判明した。

なお、2世帯のうち1世帯は令和5年度から、他方の1世帯は令和6年度から、適正な区営住宅使用料を徴収している。

対象世帯数	差額の合計
2	532,800円

## ② 区立高齢者住宅使用料の過小徴収

住宅使用料を算出するために用いられる「経過年数係数」については、国土交通省告示により具体的な数値が示されることとなっている。平成16年に同告示が改正され、同年10月1日から新たな「経過年数係数」を適用することとなっていたが、誤って改正前の「経過年数係数」を適用したことにより、区立高齢者住宅使用料が過小徴収となっていた。

なお、令和5年度からは適正な高齢者住宅使用料を徴収している。

対象世帯数	差額の合計
211	5,983,310 円

## ③ 改良住宅使用料の過大・過小徴収

### (ア) 過小徴収

設計図書に記載の一部の住戸専用面積に誤りがあったことから、平成19年3月の供用開始以来、一部の世帯について改良住宅使用料が過小徴収となっていた。

### (イ) 過大・過小徴収

改良住宅使用料は、住宅地区改良法の規定により「法定限度額」という家賃の上限額の範囲内で決定することとなっている。

「法定限度額」は、住宅ごとではなく、住戸ごとに算定する必要があり、その算定には「住戸専用面積の合計に対する各住戸専用面積の割合」を用いることとなるため、(ア)の事案により住戸専用面積に誤りがあったことに伴い、全ての住戸に変更が生じることとなり、法定限度額が増加又は減少する住戸があることが令和6年2月での算定業務で判明した。

一部の住戸専用面積の誤りにより、各住戸における付加使用料が増減することとなり、一部の世帯の改良住宅使用料が過大・過小徴収となっていた。

$$\begin{aligned} & \text{付加使用料（収入が多い者に課される割増使用料）} \\ & \quad = \text{法定限度額} \times \text{係数 } 0.5 \text{（又は } 0.8 \text{）} \end{aligned}$$

### (ウ) 過小徴収

一部の世帯について(イ)の付加すべき付加使用料を適用していなかったことが判明し、過小徴収となっていた。

なお、(ア)、(イ)、(ウ)のいずれの事案についても、令和6年度からは適正な改良住宅使用料を徴収している。

事案	対象世帯数	差額の合計
過小徴収	12	2,989,610 円
過大徴収	2	109,200 円

## (3) 調査及び検討状況

本件過小徴収については、令和5年度から継続して対象世帯及び対象額を精査してきており、併せて差額を徴収することの妥当性と可能性を検討した。

## 2 入居者及び住宅使用料の性質と差額徴収の可否の検討

### (1) 入居者の性質

区営住宅等は収入の低い高齢者や障がい者等が入居していることが多く、過去の住宅使用料に係る差額を遡及して徴収することは、これらの入居者の生活を経済的に脅かす可能性がある。

また、住宅使用料は、年度ごとに区が法令・条例等に基づき算定し、その額を入居者に通知しているが、その通知された住宅使用料の額を入居者自身が算定し、その額に誤りがないかどうかを確認することは、建物の築年数や各住戸専用面積等を自ら確認する必要があるため、実質的には難しい。

### (2) 住宅使用料の性質

区営住宅等の「使用許可」は行政処分であるが、「住宅使用料の決定」については行政処分ではないと解されており、住宅使用料そのものは、判例や参考文献から「私法上の契約」に基づく債権であると考えられている。

### (3) 差額徴収の可否

上述のとおり、住宅使用料が賃貸借契約に類する「私法上の契約」に基づく債権であるとする、その契約の成立は意思表示と承諾によって成立する。つまり、区の入居者に対する住宅使用料の通知（意思表示）に対して、入居者が住宅使用料を支払うこと（承諾）によって成立していると考えられる。

そうすると、本件過小徴収は、区が「誤った住宅使用料」を入居者に通知し、入居者がその「誤った住宅使用料」を確認して支払いを行っているため、その「誤った住宅使用料」によって契約が成立していることとなり、契約の変更（入居者が差額を遡って支払うという承諾等）や錯誤による取消しが可能とならない限り、今の時点では、区は対象世帯に対して差額を徴収する債権を有していないと解釈される。

## 3 住宅使用料の徴収方針等

### (1) 住宅使用料の過小徴収

#### ① 区営住宅使用料の過小徴収

区営住宅使用料は、入居者の収入に応じて額が決定される応能応益負担制度であるから、元々低廉な家賃が設定されており、区の減免制度は所得が著しく低い世帯等の限定的な世帯をその対象としている。

また、住宅使用料の減額率の適用区分が変更になったとしても、低廉な住宅使用料から更に減額されていることには変わりはない。

さらには、区営住宅使用料の減免を受けようとする場合は、区に自ら申請する必要がある。

以上の理由と、他の入居者や区民との平等性の観点により、他の事案とは事情が異なることから、差額を徴収することが必要であると判断した。

なお、既に、対象世帯に対しては、遡って差額を徴収することを丁寧に説明しており、承諾をいただいた上で徴収している。

## ② 区立高齢者住宅使用料・改良住宅使用料の過小徴収

項番2のとおり、差額を徴収していくためには、契約の変更（入居者が差額を遡って支払うという承諾等）や錯誤による取消しが必要となると考えられるところ、区立高齢者住宅使用料及び改良住宅使用料の過小徴収については、対象の期間が非常に長く対象世帯数が相当多いことから、契約の変更や錯誤による取消しを一律に行うことは難しく、対象世帯の取扱いに差異が生じる恐れもあるため、差額を徴収しないこととする。

## (2) 改良住宅使用料の過大徴収

項番1の(2)③(イ)の事案により発生した改良住宅使用料の過大徴収については、その発生の原因は、住宅使用料の算出に用いた住戸専用面積が誤っていたことであり、入居者がそれを把握することは実質的に難しいこと、収入の低い入居者に対して本来不必要な負担をかけていたことから、法定利率相当分を付して、差額を返還することとする。

## 4 今後の取組み

### (1) 再発防止策

- ① 住宅使用料の決定を行うに当たり、その根拠資料のチェックを複数の職員で行い、担当の係長及び課長が必ず関与して重ねて確認し決裁処理を行う。  
また、その職場体制を維持させるため、マニュアルを整備し職員間で業務手順を適切に引き継いでいく。
- ② 職員は、住宅使用料の算定に係る法令・条例等の改正、国からの告示・通知等について、その運用を誤ることによって入居者及び区民に多大な影響を与えることを認識し、その動向を適切に把握していく。
- ③ 業務に係る専門的な知識の向上を図るため、職員は東京都等が主催する専門研修に積極的に参加し、研修内容を定例的なミーティングで共有し、理解する。

### (2) 今後判明した場合の事案に対する方針

今後新たな事案を発生させないよう慎重に業務を行っていくことは当然のことであるが、過去に遡って今回に類似した事案が判明した場合は、本方針を基本原則として対応する。