

2009年（平成21年）12月16日

社会資本整備審議会

住宅宅地分科会 民間賃貸住宅部会 御中

適格消費者団体  
特定非営利活動法人 消費者機構 日本



## 「中間とりまとめ」に対する意見書

社会資本整備審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会から、「中間とりまとめ」が公表された。

「中間とりまとめ」の「はじめに」に記載があるが、国土交通大臣から民間賃貸住宅部会に諮問されたのは、「民間賃貸住宅について、耐震性等の質の面で課題が存在すること、原状回復や滞納・明け渡し等を巡るトラブルが発生しているという現状をふまえ、安心して暮らすことができる民間賃貸住宅政策のあり方」である。

言うまでもなく、住宅は国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であり、居住権は日本国憲法第25条で定められた生存権に由来する権利として尊重されなければならない。

しかし、「中間とりまとめ」及び同部会の議事録を読むに、家賃滞納者のデータベース化や明け渡しマニュアルの検討等の項目については、賃貸人の経営リスクの回避及び軽減の議論に重きが置かれ、賃借人の居住権の保護については議論が置き去りにされた感がある。賃借人が“安心して暮らすことができる”視点からの議論が乏しいと言える。

そこで、当機構は「中間とりまとめ」に対し、下記の意見表明を行う。

### 1. 民間賃貸住宅をめぐる現状と課題

#### 特記事項（特約条項）の現状分析が必要

- 「中間とりまとめ」は、冒頭で「民間賃貸住宅を巡る現状と課題」について述べているが、「特記事項」（特約事項）の現状分析が不足である。
- 賃借人が受け取る契約書は、国土交通省の「賃貸住宅標準契約書」を基本として作成されたものが多いと思われるが、賃貸物件の契約解除時（退去時）の紛争、トラブルの大きな要因は、「特記事項」（特約条項）に追加記載される禁止条項や賃借人に過重な負担を強いる条項によることが多い。
- 従って、「特記事項」（特約条項）の現状分析の必要がある。

## 2. 紛争の未然防止について

### (1) 民間賃貸住宅に係る情報について

#### 賃借人の信用情報のデータベース化には反対

- 「民間賃貸住宅に係る情報について」の検討にあたっては、物件や契約内容に関して貸貸人と賃借人間に情報格差があること、いわゆる情報の非対称性を認め、その解消の重要性を認識していたはずである。
- しかし、「中間とりまとめ」には、貸貸人が安心して賃貸住宅を市場に供給できる環境を整備するために、反復継続的に家賃の滞納を行う賃借人に関する信用情報を提供する主体等について（データベース化）が、今後の検討課題に明記された。このことが追い風となったのか、一部の家賃保証会社が賃借人の信用情報のデータベース化に乗り出した。
- 賃借人の信用情報がデータベース化された場合、一時的な家賃滞納者であっても、今後、賃貸物件を借りることができなくなる可能性がある。それは、居住を確保するための公的支援策がないなかで、結果として貧困層が賃貸住宅市場から締め出される状況を生むだけである。
- 住宅の確保は生活を維持するための前提であり、過去の滞納情報によって、賃貸住宅市場へのアクセスを拒否することは、貸貸人のリスク回避のためとはいえ、賃貸事業者の社会的責任の放棄と言わざるをえない。
- 以上の理由から、賃借人の信用情報のデータベース化には反対である。

### (2) 民間賃貸住宅に係るルールについて

#### 原状回復ガイドラインの周知が必要

- 貸貸人には国土交通省の原状回復ガイドラインのルールに従って退去時の清算を行なうことが期待されるが、依然、賃貸物件の退去時の原状回復をめぐるトラブルは多い。
- よって、貸貸人並びに賃借人に対する、契約時・解約時における原状回復ガイドラインの周知が必要である。

#### 賃貸住宅標準契約書の見直しについて

- 「中間とりまとめ」は、敷金以外の一時金（礼金・更新料）についての考え方を整理したうえで、国土交通省の賃貸住宅標準契約書の見直しの必要性を述べている。
- 慣習的に消費者に負担を求めてきた一時金の取り扱いについては、近時、消費者契約法に基づく裁判例がある。その内容をふまえ、考え方の整理を行うことを求める。また、裁判例では、評価が分かれている一時金については徴収を容認するような条項の明記はすべきではない。

- また、賃貸住宅標準契約書の全体の見直しに際しては、原状回復ガイドラインの内容を盛り込み、紛争の未然防止に役立つような契約内容とすること並びに原状回復ガイドラインを逸脱するような不当条項の例示をすることを望む。

#### 定期借家制度について

- 「中間とりまとめ」では、定期借家制度を紛争の未然防止等に有効であるとか、質の高さを家賃に反映させるため等を理由に、同制度の普及・促進の必要性を述べている。
- 一方、定期借家制度には、賃借人の権利を不安定にするものとの懸念も実務家等から示されている。よって、現行の定期借家制度を巡る実態について把握し、現行制度への評価をまず行い、慎重に議論すべきである。

#### 管理委託契約のサブリースについて

- 「中間とりまとめ」では、実質は管理委託契約であるにもかかわらずサブリースの形態をとっているものもあるため、その場合の法的問題点の整理の必要性を述べている。
- この法的問題点の整理とは、まず、大家（オーナー）とサブリース事業者間の契約内容を指していると考えられる。
- 一方、サブリース事業者が大家に対して賃料保証をしていると、滞納家賃が発生した場合の回収を巡り賃借人に強行な取り立てを行うこともありうる。よって、サブリース事業者と賃借人間のトラブル実態の調査、法的問題点の整理をあわせて進めるよう求める。

### 3. 紛争の円満な解決について

#### (1) 第三者による紛争の解決について

##### 専門性をもった公正中立な公的な紛争処理機関の設置を求める

- 「中間とりまとめ」は、第三者機関が紛争解決の対象とする範囲を一定の民間賃貸住宅に限定することも考えられると述べている。
- それは、例えば「中間とりまとめ」が導入を検討している『情報提供・評価』がなされている物件を対象とした場合、契約内容が明確となっているため、事実認定の確認が比較的容易であるため、迅速・低コストで処理できると述べている。
- しかし、『情報提供・評価』が導入されたとしても、採用するのは一部の賃貸物件にとどまる可能性があること、また、実際にトラブルとなるのは、契約内容が明確となっていない物件に関するものが多数と思われるので、

紛争対象とする範囲を限定することは避けるべきである。

- また、「中間とりまとめ」は、取り扱う紛争（原状回復に限定）や申立人についても、紛争処理能力等の関係から、制限を設けるか否かの検討が必要としているが、こちらについても制限を設けるべきではない。
- 各地には、消費生活センターがある。同センターのあっせん機能の強化（紛争解決のための法的権限の付与や専門家の配置など）を図れば、取り扱う紛争や申立人に制限を設ける必要はないと考える。

## （２）損失・負担等を防止又はカバーする仕組みについて

### 賃借人のメリットが不明

- 「中間とりまとめ」は、原状回復についての保険や保証について、保険会社等が査定することで公平な判断が期待でき、原状回復の費用を巡る交渉を行う必要がなくなるとして、賃貸人・賃借人にとって双方にメリットが期待できる等と述べている。
- しかし、保険会社等が原状回復費用を査定した場合、保険金等の支払いの関係から、むしろ、査定基準が厳しくなることが考えられる。また、賃借人にとっては、交渉相手が賃貸人から保険会社等へと変わるだけ、交渉を行う必要がなくなるわけではない。
- また、賃貸借契約時、保険等への加入が賃借人の義務とされる一方、敷金の仕組みが現状のままであれば、契約時の賃借人の費用負担が増えるだけであり、賃借人のメリットが不明である。

## ４．滞納・明け渡しをめぐる紛争について

### 家賃債務保証業務等の適正化について

家賃債務保証業への参入は許可制として一定の行為規制を設け、違反した場合の行政処分・罰則の導入を求める。

- 「中間とりまとめ」は、全国の消費生活センター等に寄せられた家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関する相談件数は急増（平成 18 度：89 件、平成 19 年度：172 件、平成 20 年度 495 件）しており、近時、賃借人が家賃を滞納した場合に家賃債務保証会社が求償権の行使にあたり、執拗な督促、物件への立入り、鍵の交換、動産の搬出・処分といった違法又は不適切な行為が行われる事例が発生している、と述べている。
- 高齢化や少子化、家族関係の希薄化、個人志向の高まり等から家賃債務保証業務の需要は、今後、一層の需要があると思われるが、消費者トラブルの件数の急増や内容等の現状を踏まえれば、家賃債務保証業務の適正化を図るためには、家賃債務保証業への参入は許可制として行為規制をもうけ、違反し

た場合の行政処分・罰則の導入が必要である。

- 行為規制は、求償権の行使の場合には貸金業法と同様の取り立て行為の規制を設けるべきであり、自力救済は認めるべきではない。
- また、家賃債務保証会社と消費者間の契約条項については、消費者保護の観点から規制する必要がある。

<例示>

下記は不当と思われる条項の例示である。このほかにも不当と思われる条項は多数存在すると考えられる。

- ・ 家賃滞納があった場合等に、家賃債務保証業者が文書の掲示等の手段により督促することを賃借人から事前承諾を得る条項。
- ・ 一定の事由が発生した場合に、家賃債務保証業者が物件に立ち入ることを賃借人から事前承諾を得る条項。
- ・ 一定の事由が発生した場合に、家賃債務保証業者が物件の開錠を阻害する権限を賃借人から事前に得る条項。
- ・ 家賃債務保証業者の求償権の違約金が、上限利率の年 14.6%を超える条項。
- ・ 家賃債務保証業者の債務不履行・不法行為によって、賃借人に生じた損害について、その賠償を免除する条項。

以上