

審議資料

平成21年11月10日
国土交通省住宅局
住宅総合整備課

I. 追い出し行為の態様について	
1. 家賃債務保証をめぐる相談件数の状況	3
2. 全国追い出し屋対策会議に寄せられた相談の状況	4
3. 行き過ぎた督促行為と現行法との関係	5
4. 取立行為等に関する規制の例	6
5. 契約条項を無効とする例	10
6. 民間賃貸住宅における家賃滞納率	12
II. 個人情報保護法における信用情報機関の取扱いについて	
1. 個人情報保護法における信用情報機関の取扱いについて	14
2. 個人情報の保護に関する法律(抜粋)	15
3. 貸金業法における信用情報機関の位置づけ	18
III. 更新料訴訟等の動向について	
1. 最近の更新料訴訟の流れ	20
2. 最近の更新料訴訟の概要(大阪高裁判決)	21
3. (財)日本賃貸住宅管理協会における実質賃料表示制度の概要	22
IV. 住宅セーフティネットについて	
1. 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(住宅セーフティネット法)の概要	24
2. 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築	25
3. 公営住宅制度の概要	26
4. 公的賃貸住宅のストック数	27
5. 公営住宅の応募倍率の推移	28
6. 居住権の概念について	29
7. 社会権規約及び住生活基本法(抜粋)	30

I . 追い出し行為の態様について

1. 家賃債務保証をめぐる相談件数の状況

○ 全国の消費生活センター等に寄せられた相談件数は昨年度は4年前の10倍以上となっており、今年度に入っても、相談件数は依然として多くなっている。

○ 家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関わる相談件数(年度別)

(件)

	平成16年度	平成17年度	平成18年度	平成19年度	平成20年度	合計
全 国 計	44	60	89	172	495	860
地域別(※)						
北海道・東北北部	2	1	3	5	41	52
東 北 南 部	1	0	0	1	6	8
北 関 東	1	1	4	4	7	17
南 関 東	29	47	59	88	290	513
甲 信 越	0	0	1	2	4	7
北 陸	0	0	1	3	7	11
東 海	0	0	1	7	20	28
近 畿	2	2	10	27	45	86
山 陰	0	0	0	2	1	3
山 陽	0	1	0	5	19	25
四 国	0	0	1	2	4	7
九 州 北 部	2	1	3	25	41	72
九州南部・沖縄	7	7	6	1	10	31

(※)地域別
 ・北海道・東北北部(北海道・青森・岩手・秋田) ・ 東北部(宮城・山形・福島) ・ 北関東(茨城・栃木・群馬) ・ 南関東(埼玉・千葉・東京・神奈川)
 ・ 甲信越(新潟・山梨・長野) ・ 北陸(富山・石川・福井) ・ 東海(岐阜・静岡・愛知・三重) ・ 近畿(滋賀・京都・大阪・兵庫・奈良・和歌山)
 ・ 山陽(岡山・広島・山口) ・ 山陰(鳥取・島根) ・ 四国(徳島・香川・愛媛・高知) ・ 九州北部(福岡・佐賀・長崎・熊本・大分)
 ・ 九州南部・沖縄(宮崎・鹿児島・沖縄)

○ 家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関わる相談件数(平成21年度月別)

(件)

	4月	5月	6月	7月	8月	9月	10月	11月	12月	1月	2月	3月	小計
全 国 計	45	42	63	51	36	29	5						271

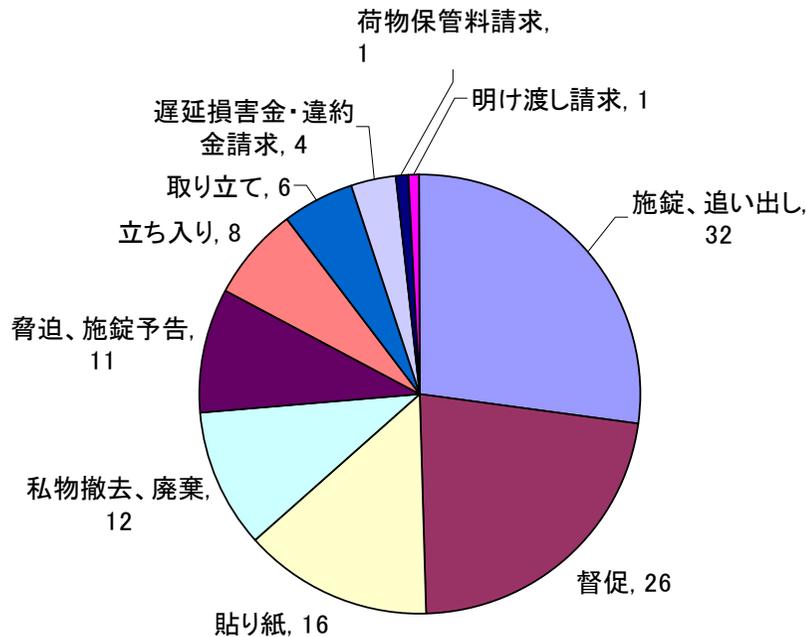
※ 東京都公表資料(平成21年2月16日付、家賃保証をめぐる消費者トラブルの防止について)に基づいて、全国の消費生活センター等に寄せられた相談件数を集計
 ※ 相談件数は平成21年11月2日現在の速報値
 ※ 全てが家賃債務保証会社の悪質な行為に関する相談ではない

資料:(独)国民生活センター

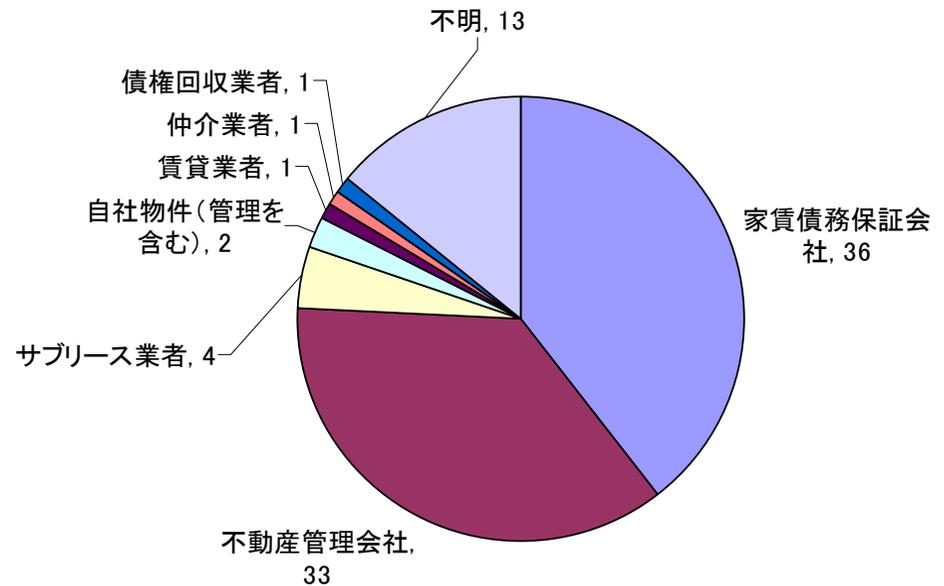
2. 全国追い出し屋対策会議 (代表幹事増田尚弁護士) に寄せられた相談の状況

- 相談内容では、施錠・追い出しや督促に関するものが全体の半数を占め、また、相談内容は多岐に渡っている。
- また、相談の対象となっている事業者は、家賃債務保証会社や不動産管理会社が多い。

【相談内容の内訳】(n=117)



【対象事業者】(n=91)



出典: 全国追い出し屋対策会議提供資料(近畿圏分)
 ○H20.10.29~H21.8.17の相談件数(85件)より
 ※ 重複分含む

3. 行き過ぎた督促行為と現行法との関係

「家賃債務保証業務の適正な実施の確保について」
(国住備第111号 H21.2.16)の範囲

行為

文書の掲示による督促

賃借人の意思に反した物件への立入り

賃借人の意思に反した開錠の阻害

家賃債務保証会社による賃貸借契約の解除(解約の申入れ)について

賃借人の意思に反した物件内の動産の搬出、処分等について

動産の保管に関する責任の一切の免除

求償権行使の際の遅延損害金の額

事前求償権を行使出来る要件

代位弁済額等の手続きの一定割合に相当する額を賃借人が支払う条項

家賃債務保証会社に賃貸人の訴訟代理権を与える旨の条項

関係法令等

名誉毀損罪(刑法第230条)、
民事上の不法行為

住居侵入罪(刑法第130条)、
民事上の不法行為

民事上の不法行為

権限の行使の効果が否定
民事上の不法行為

住居侵入罪(刑法第130条)
民事上の不法行為

消費者契約法第8条(損害賠償責任免除条項の無効)

消費者契約法第9条(損害賠償額予定条項の無効)

消費者契約法第10条(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)
民法第90条(公序良俗違反)等

消費者契約法第10条(同上)

弁護士法第72条(非弁行為の禁止)

裁判上の取扱(※)

不法行為として認定された事例(4件 重複有)

・貼り紙 1件
・執拗な取立て 1件(0時~3時)

施錠 2件

係争中
(8件 重複有)

・貼り紙 4件
・執拗な取立て 1件
・立入り 1件

施錠 5件

私物撤去 3件

威迫・予告 2件

(※)平成21年8月末現在で把握している
12件の訴訟案件

4. 取立行為等に関する規制の例①

刑法

※督促の方法

(名誉毀損)

第230条 公然と事実を摘示し、人の名誉を毀損した者は、その事実の有無にかかわらず、三年以下の懲役若しくは禁錮又は五十万円以下の罰金に処する。

2 死者の名誉を毀損した者は、虚偽の事実を摘示することによってした場合でなければ、罰しない。

○名誉毀損罪

公然と事実を摘示して人の名誉を毀損することであり、「公然」とは、摘示された事実を不特定多数又は多数の人が認識しうる状態をいう(最判昭和36.10.13)と解されている(「注解刑法」)。

※物件への立入り、物件内の動産の搬出、処分等について

(住居侵入等)

第130条 正当な理由がないのに、人の住居若しくは人の看守する邸宅、建造物若しくは艦船に侵入し、又は要求を受けたにもかかわらずこれらの場所から退去しなかった者は、三年以下の懲役又は十万円以下の罰金に処する。

○住居侵入罪

正当な理由なく人の住居等に侵入、すなわち、平穩を害する形態において立ち入る行為をいい、平穩を害する形態の行為とは、居住者・看守者の意思または推定的意思に反して行われるものと解される(「注解刑法」)。

4. 取立行為等に関する規制の例②

※物件の使用の阻害

(不動産侵奪)

第235条の2 他人の不動産を侵奪した者は、十年以下の懲役に処する。

○不動産侵奪罪

他人の占有を(財物に関する事実的支配関係)を排除して不動産上に行為者自身又は第三者の占有を設定することをい、侵奪があったといえるかどうかは、具体的事案に応じて、不動産の種類、占有侵奪の方法、態様、程度、占有期間の長短、原状回復の難易、占有排除および占有設定意思の強弱、相手方に与えた損害の有無などを総合的に判断し、社会通念にしたがって決すべき(大阪高判昭和40.12.17)とされている。

また、通説及び判例(最判平成12.12.15など)においては、本罪について、故意のほかには不法領得の意思(権利者を排除して他人の物を自己の所有物として振る舞い、その経済的用法に従い利用又は処分する意思)を必要とするとされる(「注解刑法」)。

※威迫

(脅迫)

第222条 生命、身体、自由、名誉又は財産に対し害を加える旨を告知して人を脅迫した者は、二年以下の懲役又は三十万円以下の罰金に処する。

2 親族の生命、身体、自由、名誉又は財産に対し害を加える旨を告知して人を脅迫した者も、前項と同様とする。

○脅迫罪

脅迫罪(刑法222条)は、畏怖心を生じさせる目的で他人に害悪を通知することであり、告知された害悪が人を畏怖させるに足りる程度のものでなければならない。人を畏怖させるに足りる害悪の告知といえるかどうかは、告知の内容を四囲の状況に照らして判断すべきであると判例上されている(「注解刑法」)。

一方、「威迫」とは、人を畏怖させるまでには至らない、人に不安の念を生じさせる行為をとらえようとするものとされている。(「特定商取引に関する法律の解説」)

4. 取立行為等に関する規制の例③

貸金業法

(取立て行為の規制)

- 第二十一条** 貸金業を営む者又は貸金業を営む者の貸付けの契約に基づく債権の取立てについて貸金業を営む者その他の者から委託を受けた者は、貸付けの契約に基づく債権の取立てをするに当たつて、人を威迫し、又は次に掲げる言動その他の人の私生活若しくは業務の平穩を害するような言動をしてはならない。
- 一 正当な理由がないのに、社会通念に照らし不相当と認められる時間帯として内閣府令で定める時間帯に、債務者等に電話をかけ、若しくはファクシミリ装置を用いて送信し、又は債務者等の居宅を訪問すること。
 - 二 債務者等が弁済し、又は連絡し、若しくは連絡を受ける時期を申し出た場合において、その申出が社会通念に照らし相当であると認められないことその他の正当な理由がないのに、前号に規定する内閣府令で定める時間帯以外の時間帯に、債務者等に電話をかけ、若しくはファクシミリ装置を用いて送信し、又は債務者等の居宅を訪問すること。
 - 三 正当な理由がないのに、債務者等の勤務先その他の居宅以外の場所に電話をかけ、電報を送達し、若しくはファクシミリ装置を用いて送信し、又は債務者等の勤務先その他の居宅以外の場所を訪問すること。
 - 四 債務者等の居宅又は勤務先その他の債務者等を訪問した場所において、債務者等から当該場所から退去すべき旨の意思を示されたにもかかわらず、当該場所から退去しないこと。
 - 五 はり紙、立看板その他何らの方法をもつてするを問わず、債務者の借入れに関する事実その他債務者等の私生活に関する事実を債務者等以外の者に明らかにすること。
 - 六 債務者等に対し、債務者等以外の者からの金銭の借入れその他これに類する方法により貸付けの契約に基づく債務の弁済資金を調達することを要求すること。
 - 七 債務者等以外の者に対し、債務者等に代わつて債務を弁済することを要求すること。
 - 八 債務者等以外の者が債務者等の居所又は連絡先を知らせることその他の債権の取立てに協力することを拒否している場合において、更に債権の取立てに協力することを要求すること。
 - 九 債務者等が、貸付けの契約に基づく債権に係る債務の処理を弁護士若しくは弁護士法人若しくは司法書士若しくは司法書士法人(以下この号において「弁護士等」という。)に委託し、又はその処理のため必要な裁判所における民事事件に関する手続をとり、弁護士等又は裁判所から書面によりその旨の通知があつた場合において、正当な理由がないのに、債務者等に対し、電話をかけ、電報を送達し、若しくはファクシミリ装置を用いて送信し、又は訪問する方法により、当該債務を弁済することを要求し、これに対し債務者等から直接要求しないよう求められたにもかかわらず、更にこれらの方法で当該債務を弁済することを要求すること。
 - 十 債務者等に対し、前各号(第六号を除く。)のいずれかに掲げる言動をすることを告げること。 ～(以下略)～

4. 取立行為等に関する規制の例④

債権管理回収業に関する特別措置法

(業務に関する規制)

第十七条 債権回収会社の業務に従事する者は、その業務を行うに当たり、人を威迫し又はその私生活若しくは業務の平穩を害するような言動により、その者を困惑させてはならない。

5. 契約条項を無効とする例①

民法

(公序良俗)

第九十条 公の秩序又は善良の風俗に反する事項を目的とする法律行為は、無効とする。

消費者契約法

(事業者の損害賠償の責任を免除する条項の無効)

第八条 次に掲げる消費者契約の条項は、無効とする。

- 一 事業者の債務不履行により消費者に生じた損害を賠償する責任の全部を免除する条項
 - 二 事業者の債務不履行(当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。)により消費者に生じた損害を賠償する責任の一部を免除する条項
 - 三 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為により消費者に生じた損害を賠償する民法の規定による責任の全部を免除する条項
 - 四 消費者契約における事業者の債務の履行に際してされた当該事業者の不法行為(当該事業者、その代表者又はその使用する者の故意又は重大な過失によるものに限る。)により消費者に生じた損害を賠償する民法の規定による責任の一部を免除する条項
 - 五 消費者契約が有償契約である場合において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるとき(当該消費者契約が請負契約である場合には、当該消費者契約の仕事の目的物に瑕疵があるとき。次項において同じ。)に、当該瑕疵により消費者に生じた損害を賠償する事業者の責任の全部を免除する条項
- 2 前項第五号に掲げる条項については、次に掲げる場合に該当するときは、同項の規定は、適用しない。
- 一 当該消費者契約において、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該事業者が瑕疵のない物をもってこれに代える責任又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合
 - 二 当該消費者と当該事業者の委託を受けた他の事業者との間の契約又は当該事業者と他の事業者との間の当該消費者のためとする契約で、当該消費者契約の締結に先立って又はこれと同時に締結されたものにおいて、当該消費者契約の目的物に隠れた瑕疵があるときに、当該他の事業者が、当該瑕疵により当該消費者に生じた損害を賠償する責任の全部若しくは一部を負い、瑕疵のない物をもってこれに代える責任を負い、又は当該瑕疵を修補する責任を負うこととされている場合

5. 契約条項を無効とする例②

(消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効)

第九条 次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。

- 一 当該消費者契約の解除に伴う損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、当該条項において設定された解除の事由、時期等の区分に応じ、当該消費者契約と同種の消費者契約の解除に伴い当該事業者が生ずべき平均的な損害の額を超えるもの 当該超える部分
- 二 当該消費者契約に基づき支払うべき金銭の全部又は一部を消費者が支払期日(支払回数が二以上である場合には、それぞれの支払期日。以下この号において同じ。)までに支払わない場合における損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、支払期日の翌日からその支払をする日までの期間について、その日数に応じ、当該支払期日に支払うべき額から当該支払期日に支払うべき額のうち既に支払われた額を控除した額に年十四・六パーセントの割合を乗じて計算した額を超えるもの 当該超える部分

(消費者の利益を一方的に害する条項の無効)

第十条 民法、商法(明治三十二年法律第四十八号)その他の法律の公の秩序に関しない規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であって、民法第一条第二項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方的に害するものは、無効とする。

6. 民間賃貸住宅における家賃滞納率

民間賃貸住宅における家賃滞納率

	全国	首都圏	関西圏
月初全体の滞納率	9.2%	8.7%	8.7%
月末での1ヵ月滞納率	4.0%	5.4%	3.8%
月末での2ヵ月以上滞納率	3.0%	4.3%	2.3%

◆計算方法◆ 未収額／集金額

※保証会社からの代位弁済分は未収としています。

保証会社利用の有無	全国	首都圏	関西圏
	87.7%	84.5%	90.0%

※1戸でも利用していればカウント。

出典：民間賃貸住宅：『賃貸住宅景況感調査 日管協短観』—調査結果報告書—
 (平成21年7月9日)(財団法人 日本賃貸住宅管理協会 日管協総合研究所)

1. 調査方法等

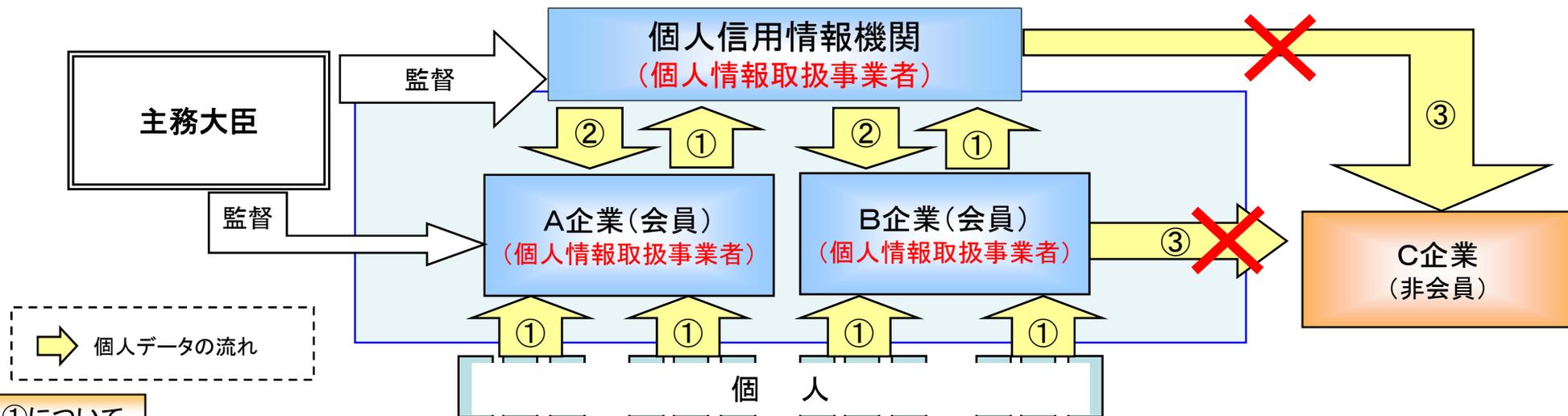
- ①調査方法 : 紙面によるアンケート調査
- ②調査対象 : 当協会会員(賃貸住宅管理会社)

2. 回答社数

930社(管理会社)中 245社 (回収率 26.34%)

Ⅱ．個人情報保護法における信用情報機関の取扱いについて

1. 個人情報保護法における信用情報機関の取扱いについて



①について

個人情報取扱事業者が第三者に個人データを提供する場合、原則として本人の同意が必要とされている (§ 23 I)。

具体的には、A企業 (会員) が第三者である個人信用情報機関に情報提供すること及び個人信用情報機関を通じて当該機関の会員企業 (B企業) にも個人情報が提供されることとなることについて、あらかじめ本人に同意を得なければならない (金融分野における個人情報保護に関するガイドライン)。

②について

個人データを入手した個人信用情報機関は個人情報取扱事業者に該当し、会員企業 (A企業及びB企業) に対して個人データを提供することは、個人データの第三者提供に当たるが、必要とされる § 23 I の本人の同意は、①の段階で得ることとされている。

③について

第三者であるC企業 (非会員) に対する個人データの提供は、あらかじめ本人の同意を得ていない限り行うことができない。

個人情報取扱事業者に関する規定

事業者の義務

- ・利用目的の特定 (§ 15)
- ・適正な取得 (§ 17)
- ・データ内容の正確性の確保 (§ 19)
- ・従業員・委託先の監督 (§ 21・22)
- ・利用目的による制限 (§ 16)
- ・利用目的の通知等 (§ 18)
- ・安全管理措置 (§ 20)
- ・第三者提供の制限 (§ 23) 等

本人の関与

- ・利用目的の通知 (§ 24)
- ・訂正等 (§ 26)
- ・開示 (§ 25)
- ・利用停止等 (§ 27) 等

主務大臣による監督権限

- ・報告の徴収 (§ 32) ・助言 (§ 33)
→ 報告徴収違反は30万円以下の罰金 (§ 57)
- ・勧告及び命令 (§ 34)
→ 命令違反は6月以下の懲役又は30万円以下の罰金 (§ 56)

2. 個人情報保護に関する法律(抜粋)①

※事業者の義務①

(利用目的の特定)

第十五条 個人情報取扱事業者は、個人情報を取り扱うに当たっては、その利用の目的(以下「利用目的」という。)をできる限り特定しなければならない。

2 個人情報取扱事業者は、利用目的を変更する場合には、変更前の利用目的と相当の関連性を有すると合理的に認められる範囲を超えて行ってはならない。

(利用目的による制限)

第十六条 個人情報取扱事業者は、あらかじめ本人の同意を得ないで、前条の規定により特定された利用目的の達成に必要な範囲を超えて、個人情報を取り扱ってはならない。

2 個人情報取扱事業者は、合併その他の事由により他の個人情報取扱事業者から事業を承継することに伴って個人情報を取得した場合は、あらかじめ本人の同意を得ないで、承継前における当該個人情報の利用目的の達成に必要な範囲を超えて、当該個人情報を取り扱ってはならない。

3 前二項の規定は、次に掲げる場合については、適用しない。

一 法令に基づく場合

二 人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。

三 公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。

四 国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき。

(適正な取得)

第十七条 個人情報取扱事業者は、偽りその他不正の手段により個人情報を取得してはならない。

(取得に際しての利用目的の通知等)

第十八条 個人情報取扱事業者は、個人情報を取得した場合は、あらかじめその利用目的を公表している場合を除き、速やかに、その利用目的を、本人に通知し、又は公表しなければならない。

2 個人情報取扱事業者は、前項の規定にかかわらず、本人との間で契約を締結することに伴って契約書その他の書面(電子的方式、磁気的方式その他の知覚によっては認識することができない方式で作られる記録を含む。以下この項において同じ。)に記載された当該本人の個人情報を取得する場合その他本人から直接書面に記載された当該本人の個人情報を取得する場合は、あらかじめ、本人に対し、その利用目的を明示しなければならない。ただし、人の生命、身体又は財産の保護のために緊急に必要がある場合は、この限りでない。

3 個人情報取扱事業者は、利用目的を変更した場合は、変更された利用目的について、本人に通知し、又は公表しなければならない。

4 前三項の規定は、次に掲げる場合については、適用しない。

一 利用目的を本人に通知し、又は公表することにより本人又は第三者の生命、身体、財産その他の権利利益を害するおそれがある場合

二 利用目的を本人に通知し、又は公表することにより当該個人情報取扱事業者の権利又は正当な利益を害するおそれがある場合

三 国の機関又は地方公共団体が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、利用目的を本人に通知し、又は公表することにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき。

四 取得の状況からみて利用目的が明らかであると認められる場合

(データ内容の正確性の確保)

第十九条 個人情報取扱事業者は、利用目的の達成に必要な範囲内において、個人データを正確かつ最新の内容に保つよう努めなければならない。

(安全管理措置)

第二十条 個人情報取扱事業者は、その取り扱う個人データの漏えい、滅失又はき損の防止その他の個人データの安全管理のために必要かつ適切な措置を講じなければならない。

(従業者の監督)

第二十一条 個人情報取扱事業者は、その従業者に個人データを取り扱わせるに当たっては、当該個人データの安全管理が図られるよう、当該従業者に対する必要かつ適切な監督を行わなければならない。

(委託先の監督)

第二十二条 個人情報取扱事業者は、個人データの取扱いの全部又は一部を委託する場合は、その取扱いを委託された個人データの安全管理が図られるよう、委託を受けた者に対する必要かつ適切な監督を行わなければならない。

2. 個人情報保護に関する法律(抜粋)②

※事業者の義務②

(第三者提供の制限)

第二十三条 個人情報取扱事業者は、次に掲げる場合を除くほか、あらかじめ本人の同意を得ないで、個人データを第三者に提供してはならない。

- 一 法令に基づく場合
 - 二 人の生命、身体又は財産の保護のために必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。
 - 三 公衆衛生の向上又は児童の健全な育成の推進のために特に必要がある場合であって、本人の同意を得ることが困難であるとき。
 - 四 国の機関若しくは地方公共団体又はその委託を受けた者が法令の定める事務を遂行することに対して協力する必要がある場合であって、本人の同意を得ることにより当該事務の遂行に支障を及ぼすおそれがあるとき。
- 2 個人情報取扱事業者は、第三者に提供される個人データについて、本人の求めに応じて当該本人が識別される個人データの第三者への提供を停止することとしている場合であって、次に掲げる事項について、あらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置いているときは、前項の規定にかかわらず、当該個人データを第三者に提供することができる。
- 一 第三者への提供を利用目的とすること。
 - 二 第三者に提供される個人データの項目
 - 三 第三者への提供の手段又は方法
 - 四 本人の求めに応じて当該本人が識別される個人データの第三者への提供を停止すること。
- 3 個人情報取扱事業者は、前項第二号又は第三号に掲げる事項を変更する場合は、変更する内容について、あらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置かなければならない。
- 4 次に掲げる場合において、当該個人データの提供を受ける者は、前三項の規定の適用については、第三者に該当しないものとする。
- 一 個人情報取扱事業者が利用目的の達成に必要な範囲内において個人データの取扱いの全部又は一部を委託する場合
 - 二 合併その他の事由による事業の承継に伴って個人データが提供される場合
 - 三 個人データを特定の者との間で共同して利用する場合であって、その旨並びに共同して利用される個人データの項目、共同して利用する者の範囲、利用する者の利用目的及び当該個人データの管理について責任を有する者の氏名又は名称について、あらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置いているとき。
- 5 個人情報取扱事業者は、前項第三号に規定する利用する者の利用目的又は個人データの管理について責任を有する者の氏名若しくは名称を変更する場合は、変更する内容について、あらかじめ、本人に通知し、又は本人が容易に知り得る状態に置かなければならない。

※本人の関与①

(保有個人データに関する事項の公表等)

第二十四条 個人情報取扱事業者は、保有個人データに関し、次に掲げる事項について、本人の知り得る状態(本人の求めに応じて遅滞なく回答する場合を含む。)に置かなければならない。

- 一 当該個人情報取扱事業者の氏名又は名称
 - 二 すべての保有個人データの利用目的(第十八条第四項第一号から第三号までに該当する場合を除く。)
 - 三 次項、次条第一項、第二十六条第一項又は第二十七条第一項若しくは第二項の規定による求めに応じる手続(第三十条第二項の規定により手数料の額を定めたときは、その手数料の額を含む。)
 - 四 前三号に掲げるもののほか、保有個人データの適正な取扱いの確保に関し必要な事項として政令で定めるもの
- 2 個人情報取扱事業者は、本人から、当該本人が識別される保有個人データの利用目的の通知を求められたときは、本人に対し、遅滞なく、これを通知しなければならない。ただし、次の各号のいずれかに該当する場合は、この限りでない。
- 一 前項の規定により当該本人が識別される保有個人データの利用目的が明らかな場合
 - 二 第十八条第四項第一号から第三号までに該当する場合
- 3 個人情報取扱事業者は、前項の規定に基づき求められた保有個人データの利用目的を通知しない旨の決定をしたときは、本人に対し、遅滞なく、その旨を通知しなければならない。

(開示)

第二十五条 個人情報取扱事業者は、本人から、当該本人が識別される保有個人データの開示(当該本人が識別される保有個人データが存在しないときにその旨を知らせることを含む。以下同じ。)を求められたときは、本人に対し、政令で定める方法により、遅滞なく、当該保有個人データを開示しなければならない。ただし、開示することにより次の各号のいずれかに該当する場合は、その全部又は一部を開示しないことができる。

- 一 本人又は第三者の生命、身体、財産その他の権利利益を害するおそれがある場合
 - 二 当該個人情報取扱事業者の業務の適正な実施に著しい支障を及ぼすおそれがある場合
 - 三 他の法令に違反することとなる場合
- 2 個人情報取扱事業者は、前項の規定に基づき求められた保有個人データの全部又は一部について開示しない旨の決定をしたときは、本人に対し、遅滞なく、その旨を通知しなければならない。
- 3 他の法令の規定により、本人に対し第一項本文に規定する方法に相当する方法により当該本人が識別される保有個人データの全部又は一部を開示することとされている場合には、当該全部又は一部の保有個人データについては、同項の規定は、適用しない。

2. 個人情報保護に関する法律(抜粋)③

※本人の関与②

(訂正等)

第二十六条 個人情報取扱事業者は、本人から、当該本人が識別される保有個人データの内容が事実でないという理由によって当該保有個人データの内容の訂正、追加又は削除(以下この条において「訂正等」という。)を求められた場合には、その内容の訂正等に関して他の法令の規定により特別の手続が定められている場合を除き、利用目的の達成に必要な範囲内において、遅滞なく必要な調査を行い、その結果に基づき、当該保有個人データの内容の訂正等を行わなければならない。

2 個人情報取扱事業者は、前項の規定に基づき求められた保有個人データの内容の全部若しくは一部について訂正等を行ったとき、又は訂正等を行わない旨の決定をしたときは、本人に対し、遅滞なく、その旨(訂正等を行ったときは、その内容を含む。)を通知しなければならない。

(利用停止等)

第二十七条 個人情報取扱事業者は、本人から、当該本人が識別される保有個人データが第十六条の規定に違反して取り扱われているという理由又は第十七条の規定に違反して取得されたものであるという理由によって、当該保有個人データの利用の停止又は消去(以下この条において「利用停止等」という。)を求められた場合であって、その求めに理由があることが判明したときは、違反を是正するために必要な限度で、遅滞なく、当該保有個人データの利用停止等を行わなければならない。ただし、当該保有個人データの利用停止等に多額の費用を要する場合その他の利用停止等を行うことが困難な場合であって、本人の権利利益を保護するため必要なこれに代わるべき措置をとるときは、この限りでない。

2 個人情報取扱事業者は、本人から、当該本人が識別される保有個人データが第二十三条第一項の規定に違反して第三者に提供されているという理由によって、当該保有個人データの第三者への提供の停止を求められた場合であって、その求めに理由があることが判明したときは、遅滞なく、当該保有個人データの第三者への提供を停止しなければならない。ただし、当該保有個人データの第三者への提供の停止に多額の費用を要する場合その他の第三者への提供を停止することが困難な場合であって、本人の権利利益を保護するため必要なこれに代わるべき措置をとるときは、この限りでない。

3 個人情報取扱事業者は、第一項の規定に基づき求められた保有個人データの全部若しくは一部について利用停止等を行ったとき若しくは利用停止等を行わない旨の決定をしたとき、又は前項の規定に基づき求められた保有個人データの全部若しくは一部について第三者への提供を停止したとき若しくは第三者への提供を停止しない旨の決定をしたときは、本人に対し、遅滞なく、その旨を通知しなければならない。

※ 主務大臣による監督権限

(報告の徴収)

第三十二条 主務大臣は、この節の規定の施行に必要な限度において、個人情報取扱事業者に対し、個人情報の取扱いに関し報告をさせることができる。

(助言)

第三十三条 主務大臣は、この節の規定の施行に必要な限度において、個人情報取扱事業者に対し、個人情報の取扱いに関し必要な助言をすることができる。

(勧告及び命令)

第三十四条 主務大臣は、個人情報取扱事業者が第十六条から第十八条まで、第二十条から第二十七条まで又は第三十条第二項の規定に違反した場合において個人の権利利益を保護するため必要があると認めるときは、当該個人情報取扱事業者に対し、当該違反行為の中止その他違反を是正するために必要な措置をとるべき旨を勧告することができる。

2 主務大臣は、前項の規定による勧告を受けた個人情報取扱事業者が正当な理由がなくてその勧告に係る措置をとらなかった場合において個人の重大な権利利益の侵害が切迫していると認めるときは、当該個人情報取扱事業者に対し、その勧告に係る措置をとるべきことを命ずることができる。

3 主務大臣は、前二項の規定にかかわらず、個人情報取扱事業者が第十六条、第十七条、第二十条から第二十二條まで又は第二十三条第一項の規定に違反した場合において個人の重大な権利利益を害する事実があるため緊急に措置をとる必要があると認めるときは、当該個人情報取扱事業者に対し、当該違反行為の中止その他違反を是正するために必要な措置をとるべきことを命ずることができる。

第五十六条 第三十四条第二項又は第三項の規定による命令に違反した者は、六月以下の懲役又は三十万円以下の罰金に処する。

第五十七条 第三十二条又は第四十六条の規定による報告をせず、又は虚偽の報告をした者は、三十万円以下の罰金に処する。

過剰貸付の抑制

○ 指定信用情報機関制度の創設

- ・ 信用情報の適切な管理や全件登録などの条件を満たす信用情報機関を指定する制度を導入し、貸金業者が借り手の総借入残高を把握できる仕組みを整備する

※ 信用情報機関が複数の場合、相互に残高情報等の交流を義務づける

○ 総量規制の導入

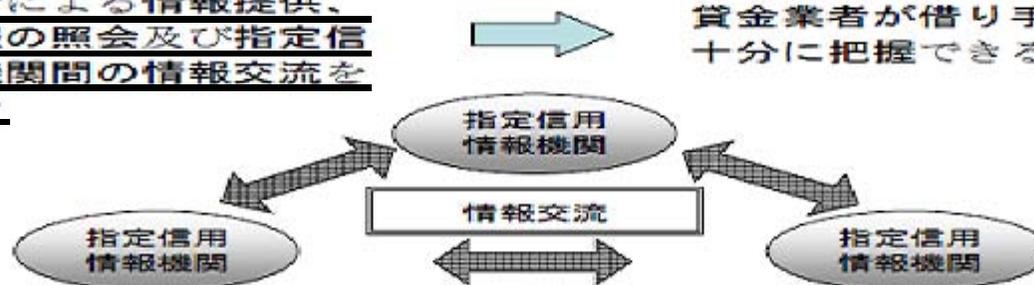
- ・ 貸金業者に借り手の返済能力の調査を義務づける(個人が借り手の場合には、指定信用情報機関の信用情報の使用を義務づけ)
 - ① 自社からの借入残高が50万円超となる貸付け、又は、
 - ② 総借入残高が100万円超となる貸付けの場合には、年収等の資料の取得を義務づける
- ・ 調査の結果、総借入残高が年収の3分の1を超える貸付けなど、返済能力を超えた貸付けを禁止する

○ 指定信用情報機関を通じた総借入残高の把握

- 信用情報機関のうち、
 - ・ 個人の信用情報を適切に管理している
 - ・ 借り手毎の信用情報の名寄せを行っている
 - ・ 加入貸金業者からの信用情報の提供が速やかに行われるなどの体制が整備されている機関を、指定信用情報機関に指定

貸金業者による情報提供、
信用情報の照会及び指定信用
情報機関間の情報交流を
義務付け

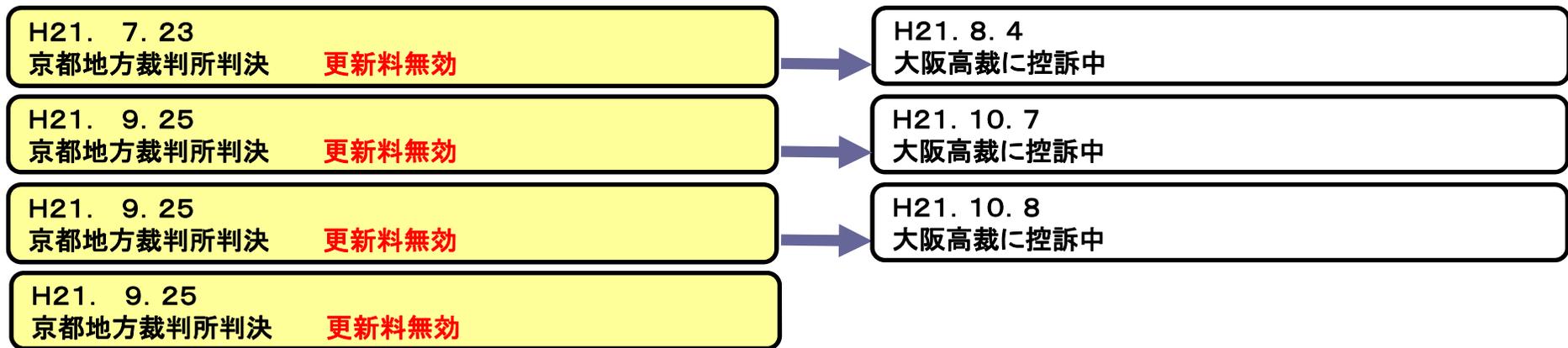
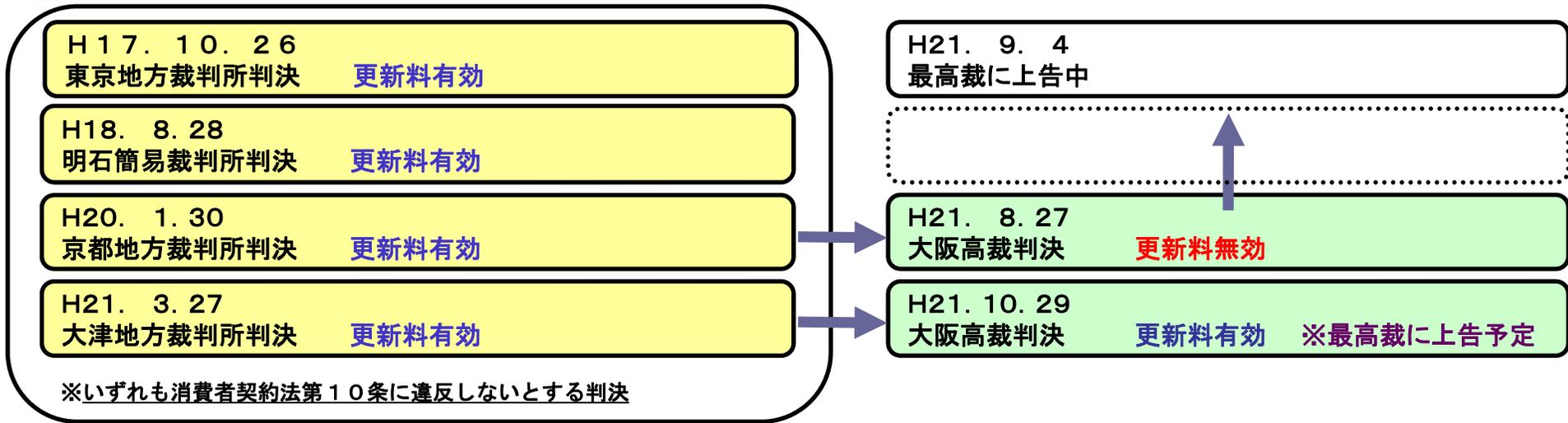
貸金業者が借り手の返済能力を十分に把握できるようになる



Ⅲ. 更新料訴訟等の動向について

1. 最近の更新料訴訟の流れ

高裁判決では、事案に応じ、判断が分かれている。



※消費者契約法第10条に違反し無効とする判決

○消費者契約法（平成12年5月12日法律第61号）
（消費者の利益を一方向的に害する条項の無効）
第10条 民法、商法（明治32年法律第48号）その他の法律の公の秩序に関しな規定の適用による場合に比し、消費者の権利を制限し、又は消費者の義務を加重する消費者契約の条項であつて、民法第1条第2項に規定する基本原則に反して消費者の利益を一方向的に害するものは、無効とする。

○民法（明治29年4月27日法律第89号）
（基本原則）
第1条（略）
2 権利の行使及び義務の履行は、信義に従い誠実に行わなければならない。

2. 最近の更新料訴訟の概要(大阪高裁判決)

○大阪高裁判決(平成21年8月27日判決)(更新料無効)

- 契約期間:1年 ○家賃:4万5000円 ○敷金:10万円
- 礼金:6万円 ○更新料:10万円(新家賃2.2ヶ月分)

(判決の概要)

1. 信義則に反し、消費者の利益を一方的に害するもの(消費者契約法第10条後段)の判断基準

○契約条項の内容、その置かれている趣旨、目的及び根拠、契約当事者の情報収集力等の格差の状況及び程度、契約条項の定め方、契約に至る経緯のほか、消費者が契約条件を検討する上で事業者と実質的に対等な機会を付与され自由にこれを検討していたかどうかなど諸般の事情を総合的に検討して判断すべきである。

2. 本件更新料の該当性

- (1)更新料約定の内容は、期間が1年間という短期間なのに、更新料金額は10万円で月払い賃料の額4万5000円と対比すると、かなり高額である。
- (2)本件では更新拒絶権放棄の対価、賃借権強化の対価、賃料の補充の性質は認められず、その目的、法的根拠、性格は明確に説明されておらず、本件更新料約定が維持されるべき積極的、合理的な根拠を見出すことは、困難である。
- (3)むしろ、客観的には、賃借人となろうとする人に経済的な出損が少ないかのような印象を与えて契約締結を誘因する役割を果たすものでしかない。
- (4)契約条項の定め方は、賃貸人の更新拒絶に正当事由を要することを規定する借地借家法第28条の要件の記載が避けられたまま、更新料の支払いが義務づけられており、賃借人は、借地借家法上の強行規定の存在について十分することができないままであったから、実質的に対等にまた自由に取引条件を検討したとはいえない。
- (5)以上により、消費者契約法第10条後段に該当。

○大阪高裁判決(平成21年10月29日判決)(更新料有効)

- 契約期間:2年 ○家賃:5万2000円 ○敷金:20万円
- 礼金:20万円 ○更新料:10万4000円(旧家賃2ヶ月分)

(判決の概要)

1. 信義則に反し、消費者の利益を一方的に害するもの(消費者契約法第10条後段)の判断基準

○消費者にとって不利益な契約条項が無効と解すべき不当条項であるか否かは、消費者に生じ得る具体的な不利益の程度だけでなく、当該契約条項が発動した場合に生じる事態の予測可能性を併せ考慮して判断する必要がある。

2. 本件更新料の該当性

- (1)本件更新料は、更新によって当初期間より長期になった賃借権への対価の追加分ないし補充分と解される。
- (2)本件の場合、2年延長で旧賃料の2ヶ月分の更新料であり、礼金よりも相当程度低く、適正な金額にとどまっている。
- (3)更新料を含めた負担額を事前に計算することが特段困難であるとはいえず、本件更新料を事実上の賃料として計算すれば、差額は1月あたり5,000円未満であり、名目賃料を低く見せかけ、情報及び交渉力に乏しい賃借人を誘引するかのよう効果はない。
- (4)本件更新料の支払い義務及び金額については契約締結時にあらかじめ合意されており、本件更新料が賃貸借契約の期間が当初より長くなったことに伴って支払うべきものとの認識があれば、法的な見解に基づく説明を受けていなくても、更新料の趣旨について理解していなかったとはいえない。
- (5)以上により、消費者契約法第10条後段には該当しない。

○ (財)日本賃貸住宅管理協会は本年9月17日に「実質賃料表示制度」を創設すること等を決議し、同年9月29日に以下の内容について記者発表を行った。

1. 導入に至った背景

住宅の賃貸借契約は、地域的な慣行が多岐にわたっており、通常の契約条件を表示するだけでは、契約の内容が賃借人(申込者)に十分に伝わらず、賃借人と賃貸人の間で紛争が生じてしまうこともある。

2. 実質賃料表示制度

賃借人募集時に「実質賃料」を表示する制度。全国一律に「実質賃料」を表示することが、消費者への適切な情報提供となり、紛争の未然防止や賃貸事業者間の公平な競争の確保にもつながる。

3. 実質賃料の定義(イメージ)

賃貸住宅の種別や状況等にかかわらず賃借期間を4年と仮定し、「4年間賃借した場合に賃借人が支払う実質的な賃料(賃貸住宅の使用の対価)の総額÷48ヶ月=実質賃料/月」とする。但し、定期借家契約は除く。

賃借人が賃貸住宅の居住に伴って支払う次の金銭が実質賃料の計算の対象。

賃料、共益費・管理費、敷金(保証金)償却額、礼金、更新料、その他、上記と同視し得る金銭

4. その他

実質賃料の定義や表示方法等は年内の創設を目標に、これから検討。

IV. 住宅セーフティネットについて

1. 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 (住宅セーフティネット法)の概要

平成19年7月6日公布・施行

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基本方針(国土交通大臣策定、平成19年9月4日)【第4条】

【公的賃貸住宅】の供給の促進

国及び地方公共団体

- 住宅確保要配慮者の事情を勘案し、既存ストックの有効活用を図りつつ、適切な公的賃貸住宅の供給の促進【第5条】

公的賃貸住宅の管理者

- 入居者の選考に当たり、住宅確保要配慮者の居住の安定に配慮【第5条】

国及び地方公共団体

賃貸住宅に関する適切な情報の効果的かつ効率的な提供、相談の実施【第7条】

国及び地方公共団体

住宅確保要配慮者の生活の安定及び向上に関する施策等との連携【第8条】

【民間賃貸住宅】への円滑な入居の促進

国及び地方公共団体

- 住宅確保要配慮者及び民間賃貸住宅の賃貸人に対する支援【第6条】

民間賃貸住宅を賃貸する事業者

- 国及び地方公共団体が講ずる施策に協力【第6条】

<地域住宅計画>

- 地方公共団体は、地域住宅計画に公的賃貸住宅の整備及び管理に関する事項等を記載【第9条】

<居住支援協議会>

- 地方公共団体、宅建業者、賃貸住宅管理業者、居住支援団体等は、居住支援協議会を組織できる【第10条】

公営住宅

- ・ 住宅セーフティネットの中核として、真に住宅に困窮する低額所得者に的確に供給
- ・ 優先入居等の措置

地域優良賃貸住宅等 (高優賃・特優賃の再編)

- ・ 民間主体等による良質な賃貸住宅の供給の促進(整備費・家賃減額助成)
- ・ 優先入居等の措置

入居の円滑化のための枠組み整備

- ・ 情報提供等を通じた賃貸住宅への円滑な入居支援(あんしん賃貸支援事業等)

地域に即した重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築

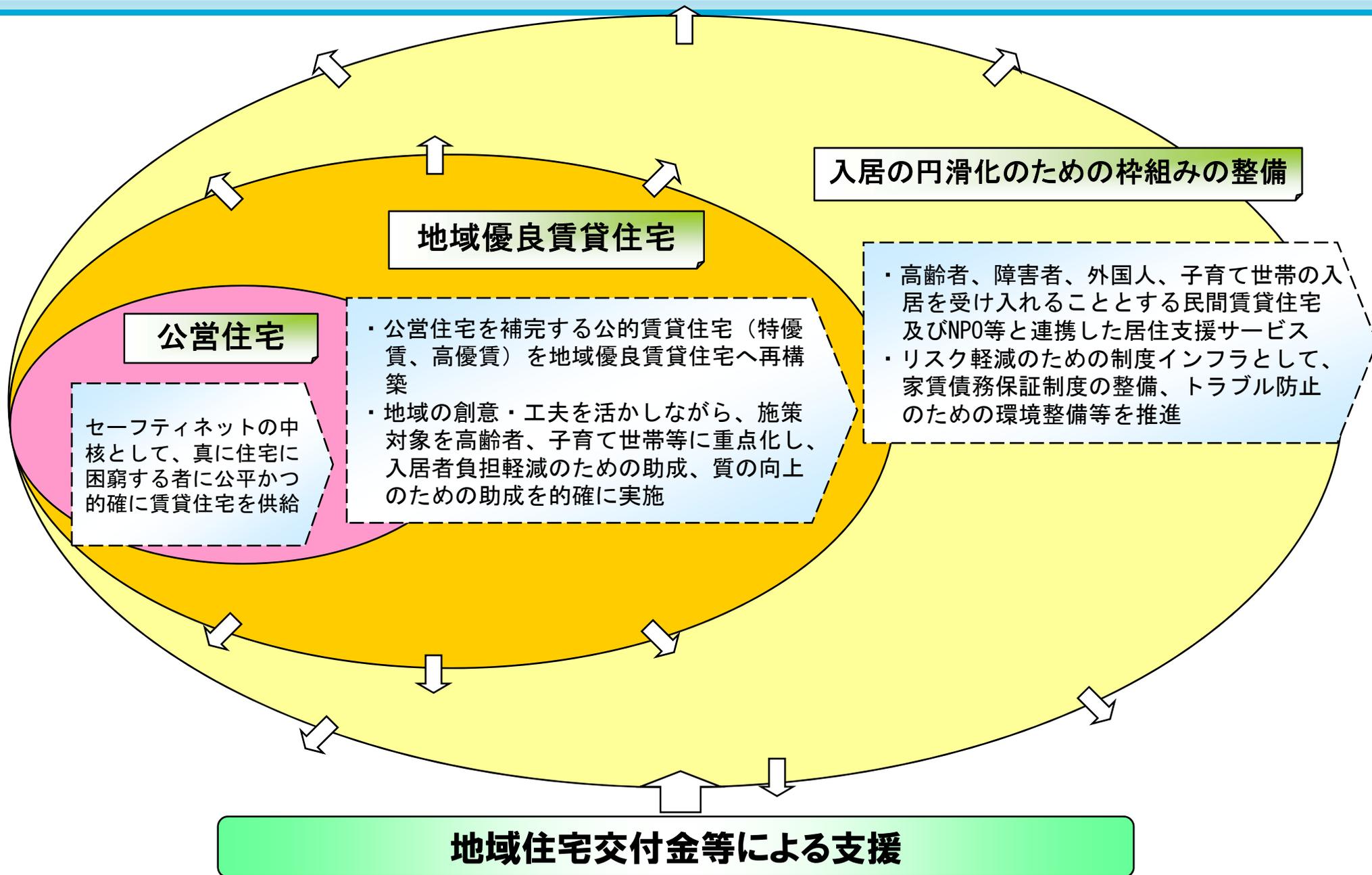
— 高齢者、障害者、子育て世帯等の住宅の確保に特に配慮を要する者に対する賃貸住宅の供給を総合的に推進 —

※住宅確保要配慮者：低額所得者、被災者、高齢者、障害者、子どもを育成する家庭等住宅の確保に特に配慮を要する者

公的賃貸住宅：公営住宅、地域優良賃貸住宅(特優賃、高優賃)、機構賃貸住宅、公社賃貸住宅等

民間賃貸住宅：公的賃貸住宅以外の賃貸住宅

2. 重層的かつ柔軟な住宅セーフティネットの構築



3. 公営住宅制度の概要

【制度趣旨】

公営住宅は、憲法第25条の趣旨にのっとり、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して、公営住宅法に基づき、国と地方公共団体が協力して、住宅に困窮する低額所得者に対し、低廉な家賃で供給されるもの。

【供給】

- 地方公共団体は、公営住宅を建設(又は民間賃貸住宅を買取り・借上げ)して管理。
- 国は、整備費等を助成: 全体工事費の概ね45%(建設、買取りの場合)又は共用部分工事費の2/3の概ね45%(借上げの場合)を助成。

【入居者資格】

○同居親族要件

原則として、同居している親族があること(高齢者、障害者等は単身入居可能)

○入居収入基準

- ・原則として、定められた計算による月収15.8万円以下であること(収入分位25%以下、3人世帯年収約400万円以下に相当)
- ・ただし、地方公共団体の裁量により、高齢者等について月収21万4千円まで収入基準を引上げ可能(収入分位40%以下、3人世帯年収約484万円に相当)

○住宅困窮要件

現に住宅に困窮していることが明らかであること

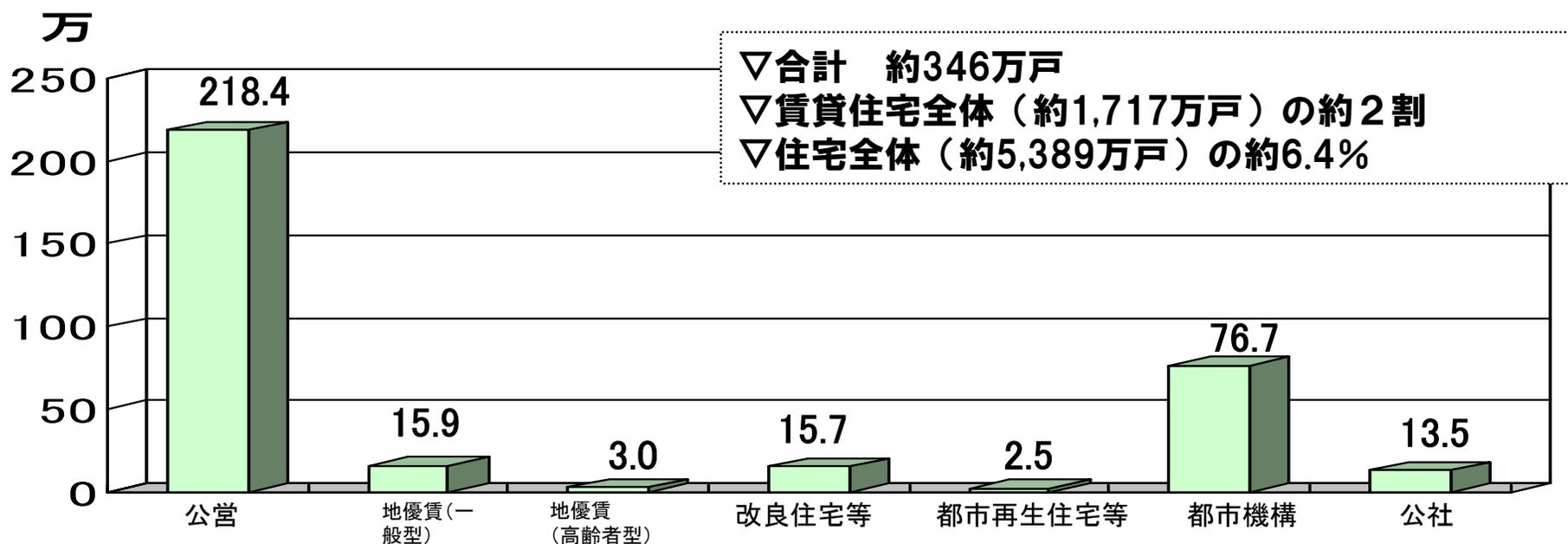
【入居制度】

- 原則として、入居者を公募。
- 特に居住の安定の確保が必要な者について、地域の実情を踏まえた地方公共団体の判断により、入居者選考において優先的に取り扱うことができる(優先入居)。
- 収入超過者
引き続き3年以上入居している場合で、入居収入基準を超える収入のある者については、明渡努力義務が生じる。
- 高額所得者
引き続き5年以上入居している場合で、最近2年間引き続き月収31万3千円(収入分位60%、3人世帯年収約632万円に相当)を超える収入のある者については、地方公共団体が明渡しを請求することができる。

【家賃】

- 入居者の家賃負担能力と個々の住宅からの便益に応じて補正する「応能応益制度」に基づき、地方公共団体が決定。
- 地方公共団体の裁量により、家賃設定における係数の設定(利便性係数)や家賃の減免が可能。
※平均家賃: 20,271円(平成19年度・全国)
- 収入超過者の家賃は、収入の超過の度合い(収入分位)と収入超過者となつてからの期間に応じて、遅くとも5年目の家賃から近傍同種家賃(市場家賃に近い家賃)が適用。
- 高額所得者の家賃は、ただちに近傍同種家賃が適用。

4. 公的賃貸住宅のストック数



(注1) 調査時点は平成19年度末。

(注2) 賃貸住宅全体の戸数(約1,717万戸)は、平成15年住宅・土地統計調査による(数値に空家は含まない)。

(注3) 対象住宅は以下の通り。

- ①公営 : 公営住宅(災害公営住宅、特定借上・買取賃貸住宅を含む)
- ②地優賃(一般型) : 特定優良賃貸住宅、特定公共賃貸住宅、準特定優良賃貸住宅、地域特別賃貸住宅
- ③地優賃(高齢者型) : 高齢者向け優良賃貸住宅
- ④改良住宅等 : 住宅地区改良事業、小集落地区改良事業、小規模住宅地区改良事業、改良住宅等建替事業により整備された住宅
- ⑤都市再生住宅等 : 住宅市街地総合整備事業、密集住宅市街地整備促進事業、再開発住宅建設事業により整備された住宅
- ⑥機構住宅 : 都市再生機構が供給する賃貸住宅
- ⑦公社住宅 : 地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅

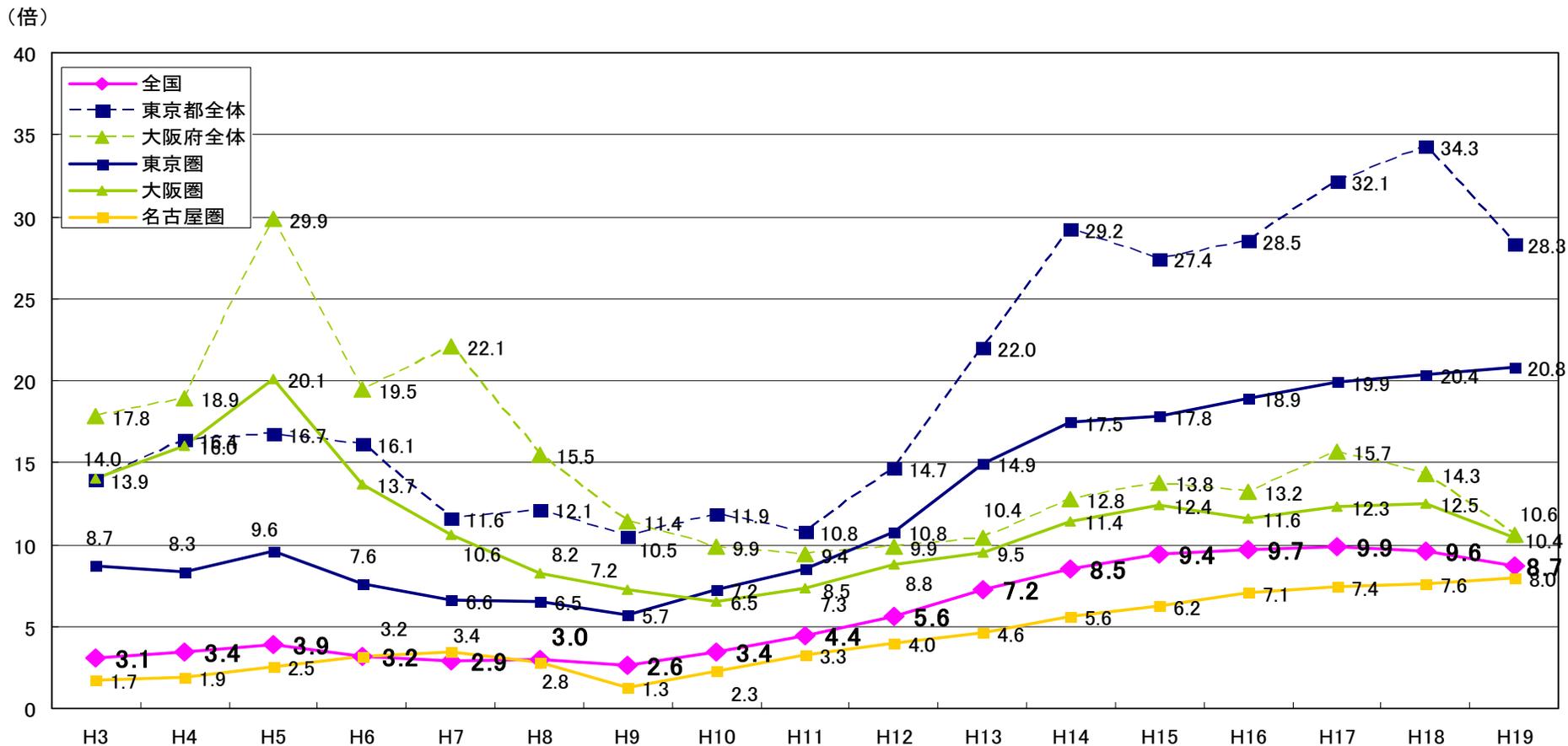
(注4) 都市再生機構が供給する高優賃(2.0万戸)は、機構住宅に含まず、高優賃としてカウント。

(注5) 地方住宅供給公社が供給する特優賃・高優賃(7.3万戸)は、公社住宅に含まず、特優賃・高優賃としてカウント。

5. 公営住宅の応募倍率の推移

公営住宅の応募倍率は大都市圏を中心に高水準。東京で28.3倍、全国では8.7倍（平成19年度）。

○応募状況の推移



「東京圏」：東京・神奈川・埼玉・千葉・茨城
 「大阪圏」：大阪・京都・兵庫・奈良
 「名古屋圏」：愛知・三重

(年度)

国土交通省作成

6. 居住権の概念について

1. 広義の居住権は、居住者の生存の基盤たる居住をかれに確保せしめる権利であって、「単なる債権以上に強力な、憲法上の生存権的性質を有する権利として観念されるに至ったもの」として、これを解することができるが、少なくとも、借家法に関連して問題となる居住権は、憲法第25条の定める生存権のごとき国家に対する努力規定的なものでもなく、また国家に対して直接住居の分配を請求しうる権利でもなく、ただかかる居住権の保護を規定する借家法等の立法が、憲法第25条の精神に沿いこれを実現するものであるだけである。
2. 居住権は、所有権の自由・契約の自由から派生する純私法上の権利でなく、社会的見地から法の規定によって与えられた社会法的権利ではあるが、借家人の居住権を例にとりて見れば、それは、第一次的には、家主に対する権利であり—第二次的には第三者にも及ぶ—物権的効力—その権利の主張は、家主の所有権と借家人の居住権との衝突として、すなわち私的権利の争いとして、民事訴訟の形で行われる。
3. 居住権概念が具体的に適用される解釈論上の問題のもっとも重要なものは、いわゆる「借家権の相続」である。
私見によれば、いわゆる「借家権の相続」は、家屋賃借権についてと居住権についてとの二つの問題に分れる。家屋賃借権は、財産法上の権利であり、被相続人の他の財産と共に、相続法の一般原則に従って、相続人がこれを承継する。他方居住権は、生存権的なもので、借家人自身のみならず、その同居者も自己に固有な居住権を有している。
借家人死亡に際して、同居者中に相続人がいないとき、すなわち相続人が同居者でないときまたは相続人が不存在のときは、同居者固有の居住権がはじめて全面に登場する。すなわち、同居者の居住が保護に値するものと見られるかぎり、かれの居住権の合法性を基礎づける家主との賃貸借関係が、法によって与えられる。

出典：鈴木禄彌「居住権論」70-71,77,80-81頁

7. 社会権規約及び住生活基本法(抜粋)

経済的、社会的及び文化的権利に関する国際規約(A規約) (抜粋)

【1966年12月16日採択／1976年1月3日発効(日本は1978年5月30日署名／1979年6月21日批准)】

第十一条

- 1 この規約の締約国は、自己及びその家族のための相当な食糧、衣類及び住居を内容とする相当な生活水準についての並びに生活条件の不断の改善についてのすべての者の権利を認める。締約国は、この権利の実現を確保するために適当な措置をとり、このためには、自由な合意に基づく国際協力が極めて重要であることを認める。
- 2 この規約の締約国は、すべての者が飢餓から免れる基本的な権利を有することを認め、個々に及び国際協力を通じて、次の目的のため、具体的な計画その他の必要な措置をとる。
 - (a) 技術的及び科学的知識を十分に利用することにより、栄養に関する原則についての知識を普及させることにより並びに天然資源の最も効果的な開発及び利用を達成するように農地制度を発展させ又は改革することにより、食糧の生産、保存及び分配の方法を改善すること。
 - (b) 食糧の輸入国及び輸出国の双方の問題に考慮を払い、需要との関連において世界の食糧の供給の衡平な分配を確保すること。

住生活基本法(平成十八年六月八日法律第六十一号)(抜粋)

(居住の安定の確保)

第六条 住生活の安定の確保及び向上の促進に関する施策の推進は、住宅が国民の健康で文化的な生活にとって不可欠な基盤であることにかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子どもを育成する家庭その他住宅の確保に特に配慮を要する者の居住の安定の確保が図られることを旨として、行われなければならない。