

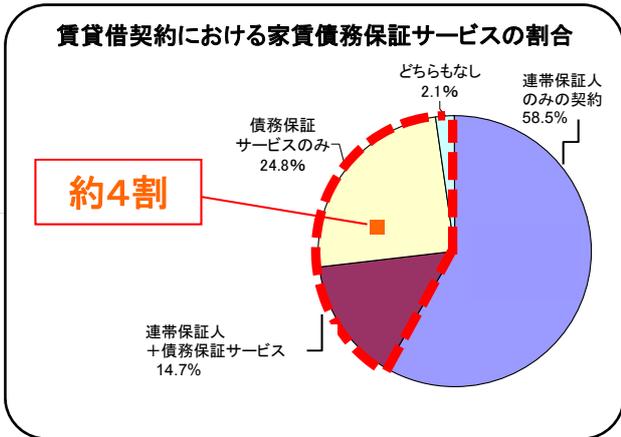
●賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の適正化及び家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案

賃貸住宅の家賃等に係る債権の取立てに関して不当な行為が発生する等の家賃の支払に関連する賃貸住宅の賃借人の居住をめぐる状況にかんがみ、賃貸住宅の賃借人の居住の安定の確保を図るため、家賃債務保証業の登録制度の創設、家賃に係る債務の弁済に関する情報の収集及び提供の事業を行う者の登録制度の創設、家賃関連債権の取立てに関する不当な行為の禁止等の措置を講ずる。

家賃の支払いに関する課題

<賃貸住宅への入居時>

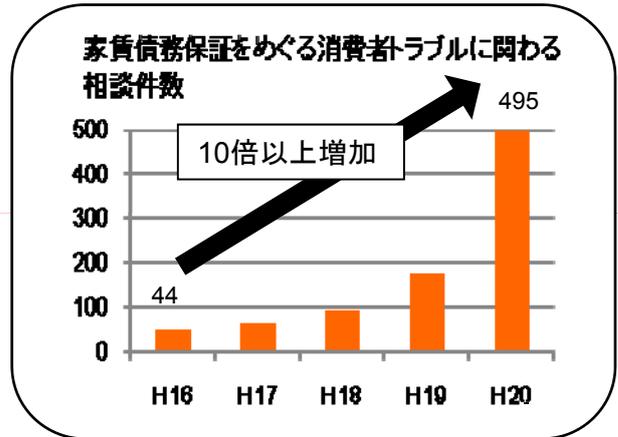
- 少子高齢化、人間関係の希薄化等により、連帯保証人の確保が困難



資料：(財)日本賃貸住宅管理協会

<入居中（家賃の滞納時）>

- 鍵の交換、深夜に及ぶ督促等、家賃等の悪質な取立て行為の発生



資料：(独)国民生活センター

法規制の概要

①家賃債務保証業の登録制度

- ・登録の義務付け
- ・保証委託契約締結の前後の書面交付義務
- ・暴力団員等の使用の禁止
- ・勧誘時の虚偽告知等の禁止
- ・誇大広告の禁止
- ・14.6%超の違約金を定める契約の禁止
- ・暴力団員等への求償債権の譲渡禁止
- ・帳簿の備付け
- ・業務改善命令・監督処分
- ・罰則

②家賃等弁済情報データベースの登録制度

<データベース作成事業者>

- ・登録の義務付け
- ・業務規程の作成・届出義務
→国土交通大臣による変更命令
 - ・収集・提供する弁済情報の内容
 - ・情報漏洩防止措置
 - ・苦情の処理に関する事項
- ・賃借人への情報開示
- ・加入業者の名簿縦覧
- ・秘密保持義務
- ・業務改善命令・監督処分
- ・罰則

<加入業者>

- ・情報提供時：賃借人の同意取得義務
- ・情報利用時：賃借人の同意取得義務

③家賃等に係る債権の取立てに関する不当な取立て行為の禁止

- ・家賃債務保証業者、住宅の賃貸事業者、賃貸管理業者による不当な取立て行為の禁止（取立ての委託先も含む。）

<禁止行為>

- (1) 面会、文書送付、貼り紙、電話等の手法を問わず、人を威迫すること
- (2) 人の私生活又は業務の平穩を害するような言動

(例)

- ・鍵の交換等（ドアロック）
- ・動産の持ち出し・保管
- ・深夜・早朝の督促
- ・これらの行為を予告すること

- ・罰則

家賃債務保証業者の業務の適正な運営の確保を図るとともに、家賃等の悪質な取立て行為を排除すること等により、**賃貸住宅の賃借人の居住の安定確保**を図る。