

社会資本整備審議会 住宅宅地分科会

民間賃貸住宅部会（第8回）

平成21年10月16日

【事務局】 大変お待たせいたしました。本日、ご出席のご予定でまだお見えでない委員の方もいらっしゃるかもしれませんが、定刻がまいりましたので、ただいまから第8回住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会を開催させていただきます。

本日は、委員の皆様方には大変ご多忙のところご出席を賜りまして、まことにありがとうございます。

まず、本日お手元にお配りしております資料のほうをご紹介します。

資料1から3までございまして、資料1が名簿でございます。資料2のほうでございますけれども、前回、第7回、9月18日でございますけれども、参考人からのヒアリングということでさせていただいております。その参考人の意見等の概要を整理したものでございます。これは後ほど事務局からご説明させていただければというふうに思っております。それから資料の3でございますけれども、これは8月12日時点での当部会の「中間とりまとめ」ということで、改めてお手元にお配りさせていただいております。資料のほうもでございます。

資料のほうにつきましては以上でございます。

本日、改めてでございますけれども、ご発言いただきます場合には、マイクのスイッチをオンにさせていただきまして、ご発言が終わりましたらオフにさせていただければと存じます。

本日ご出席いただいております委員及び臨時委員の委員数でございますけれども、この時点で定足数に達しておりますので、本部会が成立しておりますことをご報告申し上げます。

それでは、以後の議事進行につきましては、浅見部会長にお願いしたいと存じます。浅見部会長、どうぞよろしくお願いたします。

【部会長】 ○○でございます。

それでは、本日に議事に入らせていただきます。

まず、前回、9月18日でしたが、この民間賃貸住宅部会で消費者団体等の4名の参考

人の方々からご発表がございました。欠席された委員の方々もいらっしゃいますので、参考人の委員等の概要につきまして、事務局からご説明をお願いいたします。

【事務局】 ○○でございます。着座にて説明させていただきます。

お手元の資料の2でございます。前回の参考人4名の方の意見の概要でございますが、前回の部会では、書面とともにご発言されておりまして、書面の分につきまして、ここで再度お配りするのは大部でございますので、基本的には、前回の部会の中でご発言いただいたことをなるべく忠実に、しかも簡潔に文字に落とさせていただいたという性質のものでございますので、ご理解いただきたいと思います。

それでは、まず一番最初の○○参考人の意見等の概要、2ページでございます。

原状回復のトラブルの防止につきましては、国土交通省の標準住宅契約書の使用を義務づけるか、もしくは標準契約書を使用している物件というものが一目でわかるような表示というものが需要ではないか。こういった表示制度はネットで物件を確認する消費者にとっても選択肢の1つであり、優良物件としての選択が可能になると、このようなご意見がございました。

それから、賃貸契約の礼金、更新料のいわゆる一時金でございますけれども、このような一時金はいろいろありまして、賃料だけではなかなか単純に物件を比較することが困難である。それから、これは現状でございますけれども、最近同じ建物の中でも、礼金、資金、保証金、更新料、家賃をいろいろ変えて入居者を募集しているという現状があるというお話がありました。それから、市場原理で決まることではあるが、賃借人が自由に選んでいるわけではないということで、また、初期費用を用意できないような賃借人は転居も困難ということで、更新料については、今後は賃料に含めるべきではないか。原則敷金と賃料のみで賃貸借契約ができることと、このようなご意見がございました。

それから、保証会社でございますけれども、家賃債務保証会社につきまして、これに対する苦情を減らすためには、法令を遵守するような自主ルールの策定や徹底が必要であるということと、それから、保証会社として苦情相談などに誠実に対応すべきというご意見、また、業者指導できる窓口の設置というものも必要であると。それから、生活困窮者への一時的な家賃補助や低額な公営住宅の供給等が必要、こういうご意見がございました。

それから、賃貸住宅のトラブルの紛争解決ということで、ADRにつきましては、費用対効果と即時性が求められるのではないかとということと、それから、最近は法テラス等の影響もありまして、裁判所の民事調停でございますとか少額訴訟というものもかなり身近

な存在になってきているということがございました。それから、標準契約書の普及でございますとか、また保証会社のトラブルについてもさらなる法整備や基準というものが普及すれば、消費者センターのほうでも積極的にあっせんができるようになるのではないかと  
いうご発言がございました。

それから、3ページまいります。〇〇参考人のご意見でございます。

まず最初に、民間賃貸住宅をめぐる現状と課題ということで、賃貸住宅市場における紛争を解決するには、国民の居住権を保障することが最重要であり、事業者の不当な行為に起因する被害を未然に防止することによって、公正な賃貸市場を確立するとの視点が必要であり、その視点からの法制度整備が求められているという全般的なご意見がございました。

それから、賃貸住宅に係る情報でございますけれども、ここにつきましては、情報の質の充実というのは重要であるけれども、賃借人にとって契約内容の交渉は困難であるため、情報提供に加え、賃貸住宅の契約条項についてルール化を図り、不当な契約条項を排除するということによって、賃借人の利益の保護を図ることが肝要だと。それから、家賃滞納履歴などの賃借人の信用情報のデータベース化でございますが、これにつきましては、社会的弱者を民間賃貸住宅から排除するものとして機能し、住生活基本法6条の趣旨に反するものである上、必要性に乏しく、導入すべきではないというご意見がございました。

それから、原状回復ガイドラインの見直しでございますけれども、これにつきましては、判例上、自然損耗や通常損耗は賃貸人が当然に負担しなければならず、賃借人は、故意・過失、善管注意義務違反による損耗についてのみ負担すれば足り得るが、原状回復ガイドラインの標準化・客観化は通常損耗分も賃借人に負担させる可能性があるため、具体化ということが必要である。それから、今現在の原状回復ガイドラインは、現状にそぐわない部分や抽象的な記載が多く見受けられることから、改訂すべき点が相当数あるというご意見がございました。

それから、標準契約書の見直しにつきましては、「原状回復義務の範囲は原状回復ガイドラインによる」という明確化を積極的に検討すべきというご意見がございました。それから、契約書においても入退去時の立ち会いや写真撮影、書面での確認ということの明確化はトラブル防止として評価できるというご発言がありました。

それから、一時金につきましては、いわゆる敷引き、礼金、更新料などの各種一時金については、対価性のないものは使用禁止とすべきである。それから、一時金を賃貸住宅標

準契約書に明記、位置づけることについては反対であるというご意見がございました。

それから、管理のお話でございますけれども、標準管理委託契約書については内容が不明確な部分もあるということで見直しをしていくということも重要であるということと、それとともに、賃借人に対して管理委託業務の内容を周知することを義務づけるべきではないかというご意見がございました。

それから、定期借家制度の普及でございますけれども、これにつきましては、賃借人の居住権の確保とのつながりが明確でなく、賃借人のニーズを正確に調査した上で、一義的には、賃貸人と賃借人が対等な契約交渉ができる状態を実現することに取り組むべきであり、普及・促進はその後の検討課題とすべきであるというご意見がございました。

それから、第三者による紛争の解決でございますけれども、これにつきましても、一義的には、原状回復の基本的な考え方を徹底したガイドラインを策定して、規範化することによってトラブルを解決するということだと。それから、新しい紛争処理機関については、機能が類似する紛争処理機関との整合性やランニングコストの問題、行政機関の肥大化防止の観点から、裁判所や認定ADR等の従来から存在する紛争処理機関の有効活用を検討することが先決であるというご意見がございました。

それから、損失や負担を防止、カバーするような仕組みにつきましては、保険料等はだれが負担するのか、カバーするのが何なのかが問題である。保険でカバーされるものが賃借人の自然損耗分、通常損耗分であり、保険料等を賃借人が負担するのであれば、形を変えた一時金となり、そのような制度設計ならば反対であるというご意見がございました。

それから、民間賃貸住宅のストックの質の向上につきましては、賃貸人に対する支援策につきましては、優遇措置をとれば足りるという形式的なものではなくて、真に実効性のある支援策が必要であるということで、質の向上については十分な検討をしてほしいというご意見がございました。

それから、3人目の参考人であります〇〇参考人、5ページ目にまいりますけれども、まず、「追い出し屋」に対する法規制の必要性ということで、業界の全体の構造として、滞納家賃の回収を図る、もくしは立て替えの拡大を防ぐために、利益最優先の暴力的な傾向になりがちな業務構造にあり、違法行為に対する外部的規制が必要である。それから、「自主規制」には限界があるということで、団体に加入していない業者に対しコントロールが及ぶのか、自主ルールに違反した場合、除名などをされたことで直ちに営業ができなくなるということにつながるなどの課題がある。それから、賃借人の居住権保障、適正な

契約の確保のために法規制が不可欠であるということがございました。

それから、債務保証業者に対する法規制の必要性ということで、業務停止、または登録取消などの行政処分など、業務の適正を確保する実効性のある制度が不可欠である。それから、家賃債務保証業者と不動産の管理業者では立場が違うことから、立場に見合った別の法規制が必要である。それから、家賃債務保証業者についてでございますが、保証委託契約という独自の契約があり、消費者・事業者間の消費者契約であることから、契約内容の適正を確保する必要性が独自にあるというご意見がありました。また、実際にこの家賃債務保証業については、推定300万件を越す市場規模であり、独自の法規制が必要であるという家賃債務保証業者に対する法規制の必要性が述べられました。

その次は、家賃債務保証業の、いわゆる法規制の場合の法案の骨子ということで、参入規制、業務規制、保証委託契約の規制、関連する不動産事業者への責任ということで、大きく4つに分けて規制の骨子が書かれておりますが、まず参入規制につきましては、義務的な登録制ないし許可制ということで開業規制を設けるということ、それから、違反業者に対しては業務停止や登録取消ということ、それから、宅建業及び賃貸住宅管理業との兼業禁止、それから、経営基盤の安定性を求めるため一定の純資産要件を課すべきである。これらの参入規制がご意見としてございました。

それから、業務規制ということでは、賃借人からの委託を受けて連帯保証人となり、その義務を履行することと、事後の求償権を行使することに特化すべきであって、賃貸人の立場で家賃回収や明け渡しの代行を行うことは、その立場と矛盾することになるので禁止すべき。それから、事前求償権につきましては、民法で規定されているものの、結局、賃貸人のかわりに回収を行うことになるので禁止すべき。それから、求償権の行使については、貸金業法の取立規制と同様の規制を設けるべきということで、「追い出し」行為には明確に禁止すべきというご意見がございました。

それから、保証委託契約の規制でございます。6ページに入りますが、保証料の上限規制、それから、「追い出し」行為等の事前承諾条項については無効であり、その条項を定めることを禁止すべきであるということ、それから、解除権の行使でございますとか、解除意思表示の受領についての代理権付与条項は無効とすべきである。それから、債務不履行や不法行為による損害賠償の免責条項、こういう保証委託契約も無効であるということをも明確にすべきである。それから、求償権の違約金の上限を定め規制を行うことということで、特に代位弁済した家賃相当額以外の金員は、名目を問わず、すべて違約金とみなし、

上限規制の対象とすることというご意見がございました。それから、事前求償権の行使の定めが無効にするということ、それから、再契約の際の保証料についてでございますけれども、これは家賃滞納により自動的に保証委託契約が解除・再度契約され、再契約保証料を徴収されるという事例がありますけれども、少なくとも現賃貸借契約期間よりも短い期間を設けることは問題であり、細切れ契約による費用徴収は規制すべきであるというご意見がございました。

それから、関連する不動産業者の責任ということで、家賃債務保証会社は、先ほどの業務規制の中で、家賃回収や明け渡しの代行し得ないものとして、これに反して不動産事業者が家賃回収・明け渡しを委託した場合や、家賃債務保証業者の違法行為に加担ないし幫助した場合、民事上の連帯責任や刑事上の責任を科すことが必要というご意見がございました。

それから、滞納が発生した場合の円滑な明け渡しのところでございますけれども、ここにつきましては、「円滑な明け渡し」のための制度を検討すべき立法事実乏しく、検討されている実体・手続両面での制度は、賃借人の居住権保障をあいまいにし、適正手続を犠牲にするおそれが強く、検討は時期尚早とすべきであるというご意見がありました。それから、「信頼関係破壊の法理」の見直しや「簡易に債務名義を得る仕組み」の創設などは、賃借人の居住権や適正手続保証をないがしろにするものと言わざるを得ないというご意見もありました。それから、定期借家制度については、トラブルの未然防止につながるの位置づけであるが、賃借人の居住の安定保障につながらない例外的な制度であり、これを拡充、推奨することには疑問があるというご意見がございました。

次のページにまいりまして、7ページでございます。家賃滞納データベースにつきましては、「常習的な滞納者」がどれだけいるのか、そのためにデータベースを構築する必要があるのか疑問というご意見がございました。それから、賃借人側の事情を考慮せず、滞納事実のみがひとり歩きする危険があるのではないかと、入居差別につながるのではないかと、いうことを危惧しており、データベースは設けるべきではないというご意見がございました。

それから、最後に、居住権保護のための国と事業者の役割ということで、居住権を保障するということは、あらゆる生活の基盤、権利の基礎をなしていると考えている。社会的弱者であるがゆえ、住まいを奪われたり、不安な状態で過ごさなければならないことがあってはならない。居住権が保障され、消費者としての権利が擁護されるよう、事業者の事

業に一定の規制をする法制度を整備することが国の責務であり、これを遵守するのが事業者としての責務であるというご意見がございました。

最後、4人目の参考人、〇〇参考人の意見でございます。8ページでございます。〇〇参考人は、行政書士ADRセンター東京の所長というお立場でご発言いただきました。

まず、この行政書士ADRセンター東京の特徴ということで、基本的には、対話促進型の調停を行っているということでお話になりました。それから、このADRセンターについては4つの専門分野があるということでございまして、その中の1つに、4つ目のポツでございますが、居住用賃貸借物件に関する敷金返還または原状回復に関する紛争ということが一応取り扱っている紛争ということでございました。それから、処理期間でございますが、処理は受付順で、調停は大体3回程度を想定し、期間としては大体2カ月ぐらいで解決を図ることを目指すということでございます。費用は、書いておりますとおり、申込手数料3,600円、期日手数料3,600円、このような程度になっております。

これからのセンターの展望（研究課題）ということでは、取り扱いの範囲を拡大していきたいということで、更新に関するトラブルでございますとか、家賃に関するトラブル、定期借家権に関するトラブル等々が研究課題ということでございました。

それから、最後に要望という形がございましたが、解決を図るための法令（あるいはガイドライン）の整備ということで、原状回復ガイドラインのほかに、更新に関するものであったり、契約に関するものである等、居住用賃貸借物件についてのガイドラインを広く整備してほしい。それから、原状回復ガイドラインについては、判例や図表をより一層取り込んだものとしていただきたいということ、それから、定期的な意見交換会を開催してほしいというご意見がありました。

私のほうからは以上でございます。

**【部会長】** どうもありがとうございました。

前回、参考人の方々からご発表いただきましたご意見等も踏まえまして、本日は皆様から幅広くご意見をいただきたいと思います。何かございますでしょうか。

**【委員】** 肩書を教えてもらいたいですけど。

**【部会長】** すいません、肩書を教えてくださいということなんですが、4人の参考人の方々ですね。

**【事務局】** 最初の参考人の〇〇様は、東京都消費生活総合センターの消費生活相談員でございます。

それから、お2人目の〇〇参考人は、賃貸住宅トラブル全国ネットワークの代表監事でございます、弁護士さんでございます。

それから、3人目の〇〇参考人でございますが、〇〇参考人は、全国追い出し屋対策会議代表監事、弁護士さんでございます。

それから、最後の〇〇参考人が行政書士ADRセンター東京のセンター長で、行政書士の方でございます。

以上でございます。

**【部会長】** 何かございますでしょうか。

幾つかの論点はあるかと思うんですが、特にご発言がなければ、少し整理して幾つかの論点を絞ってみたいと思うんですが、1つは、家賃債務保証業者に対して法規制をするべきかどうかということで、いろんなご意見をいただいておりますし、ここの中でもいろんなご意見をお持ちだと思うんですが、なかなか委員の意見が分かれているような状況だと思うんですが、こういったことに関して何かご意見ございますでしょうか。

**【委員】** 消費生活センターで相談員をやっております〇〇と申します。

消費生活センターに寄せられるトラブルの中で、クレジット契約に関するものが少なくありませんが、そこに保証、こういう形で保証だけやるというのはありませんが、クレジット会社、ないしは信販会社が保証をやるという、そういう場合があります。今回のこれも、やっていることはそこと同じような感じがします。全く登録とか、そういうものがなくて、しかも、解約だとか、求償権の回収とか、かなり強い権限を持っているという部分に関しては、ぜひ何らか法基準とか、ないしは資格のことに関して法規制はお願いしたいと、現場では思います。

**【部会長】** ありがとうございます。

何かほかにもございますか。

**【委員】** 同じようなほうの立場なんですけども、自主ルールとかいろいろなものがあるって、これは前から発言しているんですけども、業界全体のどの辺がどういうところに入っているかと、つまりアウトサイダーが余りにもあるようなところというのは、あまり効果がないので。あまり小さいようなことで法規制、法規制といっても、どうかなと思います。何でも法規制すればいいというところも疑問がある。例えば〇〇さんのところで、保証業は推定300万件を超す云々という、かなり大きなものだし、よくウィン・ウィンの関係というようなことを今言いますけれども、きちんとしたところに、我々も、安全な安心な



形でそこに頼めるというのは、やっぱり何らかの規制なり何なりがないと難しいのではないかと気がしております。

それと、ちょっと話が飛んじゃうかもしれませんが、データバンクみたいなものにはかなり両弁護士さんは反対していましたが、これは個人情報保護法なんかですと、消費者庁が今度所管することだと思っておりますが、消費者庁の方もこの前から見えているわけなんです、この問題というか、追い出し屋というか、こういう問題というのはすぐれて消費者契約というか、消費者問題のものなんですね。それを消費者庁としてはどうかかわりを持っておられるのかなと。これは国土交通省さんがやっていますからというんじゃなくて、どの辺でどういうふうなかかわりをされているのかなというのをあわせてお尋ねします。

**【部会長】** ご質問がございましたが、いかがでしょうか。

**【事務局】** まことに申しわけございません。きょう、〇〇が欠席しておりますから、代理出席しております〇〇と申します。

この追い出し関係の問題に対する消費者庁の対応ということでございますけれども、1つは、消費者庁としてできることの1つ大きな役割というのは、情報の集約、それを関係する省庁、この関係ですと国土交通省ということになるかと思っておりますけれども、国土交通省に提供させていただき、また、その分析結果を提供させていただくというような形で国交省の政策立案に対して支援させていただく。また、その結果を逆にフィードバックさせていただいた上で、こちらとしてそれが十分な対策と考えるかどうか、その上でまた消費者庁としての対応を考えていくというような形でかかわり合いを持っていくべきだというふうに考えているところでございます。

**【部会長】** よろしいですか。

**【委員】** あまり主体的ということではないんだ。まあ、いいです。

**【委員】** 今に関連してよろしいですか。消費者庁のほうにお願いですが、本日時点では、そこのところを詰めてお考えになっていないというお答えだというふうに今承ったんですけれども、家賃滞納者に対するデータベースの問題というのは、仕組み方によっては、かなり深刻な問題を伴ってくるおそれのある問題であるわけですから、本日問題提起があって、これからご検討いただくということでももちろんよろしいというふうに考えますけれども、ぜひ引き続きご検討いただきたいと考えます。

**【事務局】** データベースの問題につきましても、実は新聞等々で、前回の部会でも議

論があつてから、内部では議論させていただいているところでもありますけれども、今後どのような形態のものをつくれるかというものを十分注視しながら、こちらとしても十分対応なり見解を練っていきたいと考えております。

【委員】 今のデータベース化は非常に難しい問題で、私はどちらかというと反対なんですけれども、ここで議論していると、その議論のタイミングにあわせて、新聞報道で、そういうことを業界が考えているとか。そうすると、まだ時期が早いからやめたとか、それからまた、僕の記憶だと、またやっぱりやることになったみたいな動きがあるように伝わってくるんですね。だれがどうという趣旨でいうんじゃないんですけれども、ここにいらっしゃる専門委員の方が、そういうことにかかわっている業者団体の方もいらっしゃるんじゃないかと思うので、その辺はどういうふう考えているのか、今どういう段階にあるのか教えていただけると、あるいはこの委員会とのかかわり、この審議会で考えていることの審議のかかわりの中でどういうふう考えているかも、もし差し支えなければ聞かせておいてもらったほうがいいんじゃないかと思いますが、いかがでしょうか。

【部会長】 いかがでしょうか。何かその関連のことでご発言がありますでしょうか。

【委員】 ○○でございます。

その関連というのは、多分私どもの協会であると思ひまして、お話を申し上げます。まず事実を申し上げますと、私どもの協会の中に連帯保証を業とされております債務保証業者のグループがございまして、主立った融資の会員が独自に一般社団法人を設立いたしました。先月の末ぐらいにその法人を設立されたというふうに報告を受けております。そして、その社団法人を母体としてデータベース化を進めていくということでございます。その具体的な内容等につきましては、これから検討していくということでございまして、もう少しきちんとしたものができた段階でご報告すべきかと思ひます。もしよろしければ、その社団の責任者なりをこの委員会にご一緒させていただいて、ご説明をさせていただくことはできるのではないかと考えています。

【部会長】 よろしいですか。ありがとうございます。

ほかに何かございますでしょうか。

【委員】 前回から参加させていただいております○○と申します。

賃貸住宅のトラブルというのは、昔から随分たくさんあると思うんですけれども、ここ最近起こっている、問題になっている追い出し屋とか家賃保証業というようなことは、それまでのトラブルとはかなり違うものだと思いますから、これは分けて考えなきゃい

けないんだと思います。新聞報道などで見る家賃が支払えない人に対して行われている仕打ちというのは、その事情や事例を聞いていますと、あんまりだと、ひどいわけですね。それは賃貸人というか、大家さんと言えいいんでしょうか。その人たちがご自分の事業のリスクを回避するための対策としてはやりすぎというか、認められるようなものではないというふうに感じておりました。住むところを失って、例えば野宿をしなくちゃいけなくなっちゃうというような、そういうことに対して、社会全体がもっと想像力を働かさなければいけないし、そういう行為を行う事業者には、当然何らかの規制がなければいけないというふうに考えております。そして、その規制の中でも、始めようと思ったら、はいとってすぐにそういう事業が始められるというのは、やっぱりおかしい。何らかの条件をつけてその事業をやってほしいし、そうでなければ、先ほどおっしゃっていたように、安心して借りるというようなこともできないのではないかと考えています。先ほどの家賃保証業とか追い出し屋のことに関連して言いますと、そういうふうに思っております。

**【部会長】** どうもありがとうございます。

ほかに何かございますでしょうか。

**【委員】** 全体的なことなんですけれども、まずこのお2人の弁護士さんのお話というのか、ヒアリングの内容は、全体的には受け入れられる、よくわかるところなんですけど、今のご意見の中にもちょっとあったとおり、居住権保障というものが、事業者がそのあたりも保証していかなければならないという、家主さんがそれを、前回からずっと出ているんですけれども、かなり高齢者の方、また個人所有がほとんどマンションの所有者である、そういった家主さんも所有者であるという観点からいくと、居住権保障までを事業者が保証しなければならぬのはおかしいのではないかと意見が出たということは、これは普通の意見だと思ったりしておりますので、このあたりも、せっかくこの会議があるわけですから、前回のヒアリングの弁護士さんあたりにも、その辺はきちんとお答えを出しておかなければ失礼ではなからうかと思ったりしております。あとのほうで、せっかく10年ほど前に定期借家制度というものがほんとうに必要として生まれていたものを、この弁護士さんお2人は否定をされておられると。そういった考え方が根本的に違うのではないかという気がするので、このあたりはきちんとした答えを出してあげんことには、いつまでもそういう批判的な意見が出ることによって、せっかくの新しい進化していく法制化の問題がおかしくなってくる、方向性が悪くなるという気がするので、ひとつ、そのあたりは、座長のほうでもまとめていただけたらと思います。

【委員】 その家主さんも消費者であるという面は当然あると思います。ただ、家主さんは貸すことによって何らかの、いろいろな意味合いで利益を得ることを目的にその事業を始めるわけですし、借借人のほうは、全くそういうことがない、借りることで、ただお金を払ってそこで暮らすということだけを目的にしているわけですから、それは同等というふうには考えられないと。同じ消費者というふうには考えられないと思います。

【委員】 今お話を伺ってまして、まず問題として、討議すべき内容は、今の保証業者の規制の問題につきましては、どういう行為がまず問題になっているのかということを整理しまして、それについて討議をするということがまず一番重要だと思います。今の〇〇委員のお話でも、例えば追い出し屋でかぎを変えてしまったり、追い出したりする人を容認しようというご発言なわけではないわけですし、それから、今の〇〇委員のお話にしても、家賃滞納して、全然払わない人を大家さんが負担してずっと面倒見てやれということをおっしゃりたいわけでもないと思いますので、このあたりの議論を抽象的にやっておりますと、どうしても空回りしていってしまうと思いますので、共通して、かぎを取り替えたり、追い出したりするようなことはいけないということはもうわかっているわけですから、その規制をする方法、例えば現行法でも、民法、刑法でできるわけですけれども、それ以上に何が必要で、どこまでやるべきかというような形で絞ってやっていったほうがよろしいんじゃないかなというように思っております。

【部会長】 ありがとうございます。

ほかに何かありますか。

【委員】 今の〇〇委員のご意見に私も基本的に賛成なんですが、議論の整理の仕方として、2つの問題をミクロレベルでも識別していく必要があるんじゃないかということなんですが、1つは、民間賃貸住宅の市場の活性化を妨げているもし要因があるとすれば、それは何なんだろうかと。例えば契約の合理化という点で、何か改善の点があるかどうか。今まで上がってきた問題としては、例えば原状回復のときの基本的なルールとか、できれば客観的な標準であるとか、あるいは敷金とか礼金とか、そういう一時金の法的な性質をもう少し明らかにして、市場が円滑に動くにようにという、それを後押しする要因は何かということ、私もミクロレベルで洗い出して行って、そこにどれだけ改善の余地があるかということを見ていくべきじゃないかと思うんですね。例えば、今の家賃保証業務の話にしても、例えばそれによってどういうメリットがあったのか。例えば連帯保証人をつけなきゃいけないとか、そういうことに対してコストが削減されているとか、借りやすくな

っているとか、そういうメリットがあるのかどうか。そのメリットに対して、半面、どう  
いう問題が起こってきているのかという形で問題を整理して、明確な議論のターゲットを  
共有していきたいというふうに思っています。

その上でもう一つの視点は、そういった市場のルール化ではどうも対応し切れない問題  
はどういう問題で、例えば家賃滞納で問題になっている実態が一体どの程度深刻なのか。  
つまり、その市場では対応できないというような要素がどれだけあるのかということにつ  
いても、もう少し客観的なデータがほしいというふうに思います。議論を重ねてまいりま  
したけれども、その問題の実質がどうもまだ見えていない部分があるように思いまして、  
そこについてはさらにいろいろご意見や情報をいただいて、議論の実質を深められたらと  
いうふうに思いました。

以上です。

**【部会長】**      ありがとうございます。

**【委員】**      今、〇〇委員、〇〇委員のおっしゃったことは基本的に妥当だと思うんです  
が、ちょっと議論の整理の意味で、今までの積み重ねを踏まえて、枠組みについて私の理  
解しているところを申し上げます。もともとこの原状回復にせよ、家賃滞納にせよ、ある  
いは悪徳業者の問題にせよ、基本的には民間賃貸住宅市場の拡大や、あるいは住宅福祉の  
充実に対する何らかの隘路があるとして、その隘路がこういう問題を生んでいるのだとし  
たら、それを構造的に、政策的に取り除く、あるいは取り除きにくいものであれば緩和す  
る、ということが目的だったはずです。これは既に中間報告をまとめる段階の前提の議論  
になっていたわけですが、市場の活性化、それから、いわば住宅をめぐる広い意味  
での貸し主や借り主、あるいは管理業者や保証会社といったプレイヤー全体のパイの拡大  
の問題と、それから、例えば気の毒な借家人を居住権、あるいは福祉の観点から保護する  
という問題を別に考えないといけないということが出発点だったはずで、これがごっ  
ちゃになると議論が混乱します。今日も、事務局の資料の作成が、生でこういうものを出  
されても、さっきから出ている議論のとおり、議論が非常に拡散するだけで、あまり生産  
的でないと思うんですね。やはり論点を分けて、しかも、いろんな言い分はそれぞれにつ  
いてあるわけですから、一種の原理的考察の上で個別の論点を議論するようにしていただ  
きたいと思うんです。そうでないと時間と労力のむだになりますので。

もう少し各論も含め、パースペクティブを申し上げますと、基本的に、住宅福祉の問題  
と、住宅市場の活性化や、あるいはプレイヤーの利益の問題を別に考える。別に考えると

というのはどういうことかといいますと、借家法の改正のときの議論でもありましたけれども、次のような問題です。借家人が気の毒だからといって、借家人の福祉を大家に押しつけたら何が起るか。そうすると、大家が要するに貸し渋りをする、あるいは借家人の滞納などのリスクに応じて家賃を引き上げるといったもっと重大な副作用を生む、というのが、定期借家導入のときの大きな論点であったわけです。要するに、国家が、あるいは自治体という公的主体が行うべき福祉を、一方の私的な当事者のどっちかがかわいそうらしく見えるというようなアプリアリな割り切りによって、かわいそうでない方に押しつけることで、かえって借家人が不自由をする、あるいは借家人の福祉に重大な負の影響が及ぶ。例えば借家法時代には、寡婦や、高齢者、外国人とかが随分入居差別を受けていたわけです。現在、定期借家の物件ではそういうことが起きにくくなっている。これも、いわば本来国家がなすべき福祉の部分と、市場の活性化という部分を分けて考えたがゆえの1つの政策の帰結だったわけです。

今回の家賃滞納の問題についても、市場の活性化という観点で原理的に一番重要な論拠は、情報の非対称です。これも散々議論されてきたとおりでありまして、例えば借家人にとってみれば、悪質管理業者であるとか、悪質保証会社であるというようなことがわからない。であれば、それがちゃんとわかるように印をつけた方がいいのだけれども、そういうことは、業界に任せたってなかなかやるわけがない。例えば、きちんとした団体が任意で加入できる建前でできたとしても、悪いことをしようとしている業者は脱退するだけでしょうから、それこそまさに政府の関与の必要があるわけですね。そういう意味で、規制というか、あるいは関与というかはともかくとして、きちんとそういう問題のある業者に関する情報が消費者に行き届くようにする枠組みを整備することは、当然に国家の行うべき責務、重要な役割なわけです。情報の非対称対策としてですね。

それからもう一つ、そういう側面で借家人にとっての不意打ちを防ぐということは、これは借家人の福祉にもなるし、もちろん安心して借りられるがゆえに賃貸住宅市場が活性化することにもつながる。逆に、借家人についても、これは貸す側や管理業者の側から見ると、きちんと家賃を払っていただけの方かどうか、あるいは内部の造作などを乱暴に使ったり汚したりしない人であるかどうかというのは、これは当然、大家さんが零細であろうが、大企業であろうが、一番重大な関心事なわけです。要するに、大家は、それを『強者』とみなして非難するのは簡単ですが、慈善事業で貸家事業をやっているわけではないわけです。彼らなりの経営目的があって、家賃は払っていただきたい、きれいに使って

いただきたいと思っている。貸す側ならだれでも考えていることでありまして、そういう観点から見たときに、借家人がきちんと使っていただける、あるいは家賃を滞納なくおさめていただけるかどうかについては、倫理とか福祉の問題ではなくて、市場の活性化、情報の非対称対策の観点からいえば、できるだけわかっている方が望ましい。それこそ乱暴に使うとか家賃を滞納する腹積もりのある人は自分では申告しないわけで、だからこそ、そういうリスクを明らかにすることは、民間で自主的に行うならそれはそれで1つの苦肉の策としてわかるんですが、本来国が行うべき情報の非対称対策です。国としてそういった情報の非対称対策に責任を持つ必要がある。借家人についてであれ、貸し主についてであれ、提供されるサービスや財についての情報、品質、内容について、お互いに疑心暗鬼が生じにくく、損がないように、国が介入して、きちんとお互い開示させ合うということをやすべきです。これはあらゆる市場について、政策として行うべきことの基本であり、公的機関の当然の責務なわけです。ただし、過大な、あるいは不必要な情報を集めたり、あるいは集まった情報が個人情報に配慮せずに民間に流出したりすることが絶対にならないようにするのは、当然の前提です。

集めた情報は、ちゃんと目的に沿って使われるかどうか。業者が勝手に多目的利用しないかどうか、これもきちんと監視のための関与をする必要があるわけです。そういう意味で、業界も、借家人も、それから国などの公的機関も、いわば一定のすみ分けがあるはずですけども、その責任分担に応じてきちんと関与して、社会的に問題がなく、市場がきちんと動くようになれば、借家人全体として確実に利益を受けることになる。家賃が低下する、保証料が低下する、供給件数がふえるといった利益を受けることになるわけですから、そういう大きなパースペクティブで物事を考えていただきたいということです。

もう一つの住宅福祉の問題、こちらについては、ほんとうに困窮して、彼の、あるいは彼女の責めによらずに住宅に困窮するような人々に対しては、これはまさに国や自治体が、例えば公営住宅、生活保護といった国家の責務としての福祉の発動によってきちんと責任を持って救済する。こちらも当然のことなわけです。そちらが不備であれば、いわば個別の、倫理的、情緒的な部分に光が当たりやすくなりますから、それはパッケージでやらないといけない。ただし、これは別の論点ですから、2つの目的には2つ以上の政策手段が必要です。論点を個別に分けていかないと解明できない問題でありまして、ちゃんこ鍋みたいと一緒に議論するというのは非常に非生産的です。したがって、論点を出し直していただいて、改めて議論したほうがよろしいのではないかと思います。

【部会長】 どうもありがとうございます。

非常に明確にご発言いただきました。

【委員】 議論が拡散しているという議論が集中的にされていまして、そのとおりなんですけど、政治的な背景があつてきょうもこういう会になっているのかなと思ったりしないでもないんですが、基本的なところで伺いたいのは、居住権という言葉が出てくるんですが、これは民法上は固まった概念なんですか。当然のように居住権があつてという前提で議論されているんですが、私はちょっとよくわからないので、おわかりの方がいらっしゃれば、行政のほうでもいいし、弁護士先生のほうでもよろしいので教えていただきたいというふうに思っています。

それから、家賃の保証業務についての所管の官庁というのは、住宅関係だから国土交通省が絡んでいて、だけど、債務保証みたいなことでいうと金融庁とか出てきそうな感じがしますし、それから、さっき〇〇先生も言われたんですけども、もし追い出された人がいて、どこかで引き受けなきゃいかんということになれば、公営住宅を活用するとか、あるいは生活保護みたいな話も出てくるんでしょうから、そうすると厚労省さんがお話ということになるし、それから、追い出しの代行みたいなことを民間人がやるということだとしますと、警察も当然入ってくるでしょうし、民事執行を簡単しましょうとかということであれば法務省も絡んでくるしということで、まさに横割りの話が重要ということで、そうしたら、消費者庁さん、頑張らないといかんのではないかというふうに思うわけでございまして、何かしら全体的にフォーラムを組んで、そういうことを1つずつ精査していただいて、横割りの行政を調整的にやっていくということをぜひ積極的に考えていただきたいというふうに思っています。

それから、参考人の方のご議論については、直接、私、伺っていないと思うので、欠席していたと思うんですけども、少し特定の立場に立たれて言われすぎているのかなという印象はありまして、例えば、規制する側のほうについてはかなりいろいろおっしゃっているんですけども、例えば、円滑な明け渡しについては立法事実がないとか、それはそうなのか、だったら同じことが逆にも言えるんじゃないという感じがするところなので、そのあたりも含めて、だれの意見を聞くかということも重要だと思いますので、そこら辺も、別の立場の方の意見も聞くということは当然やって、総合的に考えていくということは必要ではないかと思います。

【部会長】 ありがとうございます。



最初にあった居住権ということなんですけど、これは法律系の方々が何人かいらっしやるんですが、いかがなんでしょうか。

【委員】 多分、居住権という言葉、講学上最初にお使いになられ、確立されたのは、鈴木禄弥先生だと思います。多分、1959年頃の著作だったと思いますが、『居住権論』という大変立派な著作を出しておられて、たしか〇〇先生の師匠だと理解しておりますけれども、鈴木先生の居住権の使い方は、どちらかという、公法的な側面で使っておられたと記憶しています。すなわち、一種の憲法25条の生存権の各論として、居住権の最後のとりでは公的な立場からきちんとやるべきだと。例えば借家法の議論などにしても、借家人の居住の利益を守るときに、最終的に居住権が保証されるというセーフティネットがあって、初めて市場が安心して動くことになるので、まさに車の両輪でという、さっき私が申し上げた議論にもかかわるんですけども、一種のセーフティネットの意味で居住権を強調しておられたと理解しています。

【委員】 お尋ねがあって、発言を促す雰囲気がありますから発言をさせていただきますが、私なりの考え方の開陳が1点と要望が1点に整理してお話をさせていただきます。自分なりの理解ということで申し上げれば、〇〇参考人ないし〇〇参考人のご発言の中に何回か出てくる居住権という言葉は、話を聞いたときに私が理解した限りでは、何か居住権という実定法上のカチッとした、あるいはテクニカルな概念があるという意味でお使いになったというよりは、市民一人一人の居住に関する利益、あるいは住宅にアクセスする利益のようなものがないがしろにされてはいけないという一般的な意味でお使いになったのであろうと理解をいたしました。おそらくそういうふうなことを強調される背景には、憲法の定める生存権の保障ということがあるでしょうし、あるいは〇〇参考人は、とりわけ住生活基本法の6条に言及しておっしゃったわけで、そういうふうな国政上の一般的な背景をもにらみながらこういうことをおっしゃたんだろうというふうに思います。

それから、関連して要望を申し上げれば、居住の利益を強調された2人の参考人のお話の中に、私の記憶では、社会権規約の居住ないし住宅に関する利益、あるいはそれに接近する権利の保障ということについて論及があったと思います。社会権規約は国、地方公共団体の責務ということにとどまらなくて、私人間の権利保障ということにもらんだ上で運用されるというふうに理解されていると考えますから、その言及があったこと自体も重要なことであり、この資料をバージョンアップしていかれるのであれば、その社会権規約に言及があったことについてもどこかでふれていただければありがたいということをお知らせ

て要望申し上げます。

【部会長】      ありがとうございます。

【委員】   居住権という言葉は、私の理解では民法にはない。あるのは憲法に「居住移転の自由」があるぐらいで、いわゆる居住権というのは条文上存在しないものであって、今先生がおっしゃったように、参考人はそこまで実定法上の権利までは考えていない感じがいたします。こう言っは元も子もないというところがありますが、弁護士の世界は、上から下、前から後ろ、右から左、いろんな意見を持っている人がいまして、先ほど言いましたが、特定の方の意見を言うことが業務みたいなどころもありますので、参考人の方は困っている方の意見を言いに来た人なので、きょうの議論は、大家さん側の事情はどうなるんだというご意見など、ご批判が多いのですが、参考人はそういう立場では、惨劇を訴えることが主目的ですから、制度をバランスよくまとめるというレベルまで期待するのは難しいかなと思います。

参考人の発言の内容は、参入規制、業務規制など、非常に厳しくて、これを一度に全て実施したら、行う業者はいないという感じの内容になっていますが、個々の1つの指摘には、例えば求償権の行使はやめるべきではないかとか、個々の一つ一つの意見には参考とすべきものがあると思います。ただ、それを全部含めてとなると、そもそも制度として成り立つのかどうかという問題があると思います。ですから、耳を傾けるという姿勢が必要なのであって、全部の意見が正しいか、悪いかというレベルで議論するのは、あまり現実的ではないのかなと思います。例えばデータベースの問題にしても、不要だということをやすべきでないとおっしゃっていたのですが、実は日弁連の中には、住宅紛争審査会に先日〇〇さんがお見えになられたときは、ほぼそのメンバーは、ぜひつくってほしいと発言しました。今まで大家さんから頼まれて、安いところの明け渡しの業務を弁護士が一生懸命やって、終わって、喜んでもらえるのかなと思ったら、大家さんから一言、「弁護士費用って高いですね」と皮肉を言われて終わった弁護士も結構おりまして、中には東京地裁で常習犯的になっている人もいたなんていう報告もあったわけでございまして、一方にああいう議論があれば、一方にこういう意見があるとう理解頂きたい。ただ、データとするときには、先ほど来出ています個人情報保護法をどうクリアするかという問題があります。ご存じのとおり、取得目的が制限されて第三者に提供するというときは、事前承諾が基本的に必要ですから、契約書の中に、「あなたが家賃を滞納した場合にはデータベースのほうに入ることを事前に承諾してください」という条項を契約するに際してあらかじめもらっ

ておくというのも現実的ではないかもしれませし、それから、いわゆる反社会的勢力みたいな人の情報というのは無断で譲渡できるんですけど、家賃滞納者をそういう人たちを同視するかというと、ちょっとまた議論がなかなかあるところでございます。保護法をクリアするかという問題はあると思いますけど、データベースに対しては、ああいう批判的な人もいれば、私どもの業界でも大賛成の人もおりますので、それはバランスを持って見る必要があるのかなという感じがいたします。

家賃補助の部分については、参入規制とか業務規制については、個々の意見の中で一つ一つ取り上げる部分もあるのかなという受け取り方をしております。

〇〇参考人の意見についてですが、私自身が従前、原状回復のガイドラインの担当させていただいている立場から言わせると、〇〇委員も、〇〇委員も、もっと改訂し、細かくすべきだというふうなご意見があり、方向性としては反対しませんが、判例の集積が少ない中で一体どうやって対応するのかという疑問があります。先ほど来出ていますように、大家さん側と借り主さん側というのは、微妙に対立し合った価値観を持っている中でどうやってガイドラインを作成するのかということに対しては、あまり詳しいビジョンを持っておられなかったように受け取っています。ガイドラインを詳細にするということについての見通しは、私の意見からすると具体性に欠けるのかなという印象は受けました。

以上でございます。

【委員】 今後の議論の上での要望として1つ今気がつきましたのでお願いしたいんですけども、何となく、家賃保証会社の業務にだけ議論がフォーカスしているように見受けられるんですけども、多分、これは大きな意味での情報の非対称とか、あるいは市場全体の問題を考えると、貸し手側と借り手側の問題全般だと思います。その意味では、保証会社がかんでいる賃貸住宅は、そんなに圧倒的多数を占めているわけではありません。保証会社と関係なく個人でお貸しになっていたり、また、保証会社のほかにもう一つプレイヤーとして日管協加盟などの管理業者もいらっしゃるわけですが、管理業者が介在しているものだって、圧倒的多数というほどではないわけですね。フォーカスされるのが保証業界とか、あるいは管理業界になりがちだというのは、事業形態がシステムマッチクで、問題が大きくなりやすい、ということからわかるんですけど、それは個人で貸しておられる大家だって、大して汚れてもいないのに敷金を全然返さないとか、そういうトラブルはむしろ零細なところで多いわけです。あるいは家賃の滞納に対してだって、個人大家で、中のものを全部放り出してあったなんていう話だって現にあるわけですし、貸し手としてき

ちんとモラルをわきまえてやってほしいということは、管理業者、保証会社が介在しているように、いまいが、全く同じことでありまして、それぞれ貸し手側のデータベースとしてきっちり、悪質性も含めて国や自治体が関与してつくっておくことは、安心して借家人が家を借りる上でも重要なことだと思うんです。したがって、保証会社だけに限定せずに、関係がある主体全体に広げて政策を考えていただければと思います。

もう一つ、貸し手側という意味で、URとか公営住宅という大家主が国土省の直接の所管として存在しているわけです。ところが、こういった大公的団地に関する情報データベースは貧相でありまして、ほとんど集積されていない。こちら市場をきちんと動かすという意味で有益な情報の宝庫でありまして、政策的関与のときには、こういう公的賃貸部門も含めて総合的に考えていただきたいと思います。

【委員】 ○○先生のご意見は賛成で、大きいお話の後で小さい話で大変恐縮なんですが、保証会社の問題が、非常に悪いことをやっているやつらだということから始まりまして、いろんな話が出てきますので、行為規制の話もどこかできちっとやるべきだと思うんですが、その点についてだけちょっと申し上げたいんですけれども、行為規制をするときに必要最小限度ですべきだと私は思っております。その観点から、現在やっている保証会社の悪質な鍵の交換とか、追い出しとか、荷物を放り出すという行為は、現行法の中でここまでできるんだというところがあるはずなんです。刑法の住居侵入になったり、それから、貸し手側の代理人として行動していることは弁護士法違反になりますので、弁護士法違反でやった場合には懲役刑もあるわけですから、そういう現行法の枠内でできることをまず総動員してみて、これはここまでできるね、ここから先はできないね、じゃ、それをどこまでやるんだというようなことも、地に足をつけた議論としてやっておくべきじゃないかと思います。

以上です。

【部会長】 そうですね。確かにそれはまだ十分分析されていないですね。それはやっておいたほうがいいと思いますね、確かに。おそらく、基本的には、先ほど○○先生もおっしゃいましたけれども、貸し手も借り手も安心して賃貸住宅を使えるということだと思うんです。安心してということが、1つは、事前に、どういうときにどういうふうになるかというのが全部わかるということで、それは、例えば先ほどのルールの明確化だとか、そういったこともあると思うんです。例えばデータベースだとか、そういうのについては、若干微妙な部分があるのは、まず1つは、それが悪用されたり、例えば間違えて入力

されても、下手すると大変なことに本人はなっちゃう。そういった部分をいかに防ぐかということが非常に重要で、防ぐ1つの方法としては、もちろんつくらないというのがあるわけですが、もう一つは、仮につくったとしても、それを規制するとか、何らかの措置をとるといふことだと思うんですね。そのあたりをどうするかというのが1つ重要。

それからもう一つは、非常に困窮している場合に、困窮するがゆえに、例えばそういうところに載ってしまうということで、ますます困窮するというようなマイナスのスパイラルというんですかね、そういうのをいかに防ぐかということが重要で、そのために、先ほど公営住宅だとかおっしゃいましたけども、そういったいろんなセーフティネットの機能をどういうふうにもうまく機能させていくか、つなげていくか。これもおそらく、こういった部会では議論しなきゃいけない、そういう内容かなというふうに思います。

あと何かございますでしょうか。

もう一つ、結構議論になっておりますのが紛争処理機関ですね。実際、何か紛争があったときにどうするかということで、これについてもいろんな議論があったように思います。1つは、ぜひ必要だということと、そうじゃなくて、既存にあるものを有効利用すればいいじゃないかというような議論もあったように思うんですけども、もちろん先ほどの論点でもいいんですが、そういった論点も含めて何かご発言があればお願いしたいと思います。

【委員】 東京都のほうから手紙を書かせて、その上であっせんするようなことを言っていました。まず消費生活センターで賃貸住宅の原状回復とか、ないしは、もちろん敷金の返還、これに関してあっせんするということはほとんど不可能です。というのは、やはり現状を見ないと、果たしてどのくらい修理料を出すべきかとか、敷金を全額返すべきか判断つかないわけです。ですから、そうすると、どちらかへ誘導しなきゃいけないのですが、誘導する先がないという意味で、結局、宅地建物取引業協会を紹介することになります。あちらもあっせんはしてくれませんが、そうすると前回、都のほうで言っていた少額訴訟だとか、調停だとかという話が出ましたけど、個々の消費者がそういう制度をどのくらい使うかという、これはまた期待できません。ですから、そういうふうを考えますと、消費者が積極的に出向けるような、そういう窓口は絶対必要であると考えます。

一方で、ADRみたいなのがあればいいのかという、これもまた、私たち行政が信頼して、ここへいけば大丈夫ですよという形で送り込めるようなADRができるのかどうなのかというのは大変不安です。というのは、過去のPLセンターというのがADRの1つの形だと思います。まず消費者は業界又はそこと近いとのことで最初から信用していない

のですね。ですから、その意味では、私たちもトラブル解決、紛争解決という意味で送り込んだというのはあまりないし、また、実際にあっせんまでやってくれるPLセンターというのはほとんどなかったということを考えますと、実際に動けるといえるか、活用できるという司法機関しかないかなと思います。敷金の問題にしろ、原状回復にしろ、やっぱり裁判とか調整というのはまだまだ敷居が高いので、ぜひとも特化した窓口はつくってほしいなど、そういうふうに思います。

【部会長】      ありがとうございます。

何かございますでしょうか。

【委員】      ちょっとくどいようで大変恐縮なんですけれども、例えば今のそういういろんな原状回復のルールだとかの背景事情が、例えばモラルみたいなものが下がってきているのか、それとも、従来からずっとあった問題なんだけれども、ようやくそこに光が当たるようになってきたのかという、そのあたりの事情がどうもよくわからないところがあって。例えば先ほどの契約市場の活性化か居住福祉かという、その線引きのあたりなんですけれども、例えば公的住宅は今足りているというふうに認識しているのか。例えば公営住宅だけではなくて、いろんな公的、いわゆる特優賃とか、あるいは家賃補助的な制度の必要性も含めて、そういうものが一体足りているかどうかと。足りていなければ、同時にそういう措置もとらないと、この議論だけではおそらく問題の本質に迫れないように思うんですね。それをやった上で、ここでもっと契約内容として合理化していく部分は何なんだと。紛争解決で非常に迅速に解決していける工夫をする余地は何なのというところは、非常に元気を出して議論できると思うんですけれども、どうもその不安を抱えたまま議論していると、非常に限界を感じているような気もいたしまして、もしその点について、この委員会でそこをどこまで踏み込んでいいのかわからないんですけれども、かつては、公営住宅のいろいろな研究会もありましたし、割り増し賃料の制度の導入とか、そういうところでのいろいろな制度改革が進んできたんですけれども、最近では、あまりその面でのお話を聞かないようにも思うんですが、もしその点について、最近の傾向についてデータ等ありましたら教えていただきたいというふうに思っています。

例えば今回の資料でも、中間とりまとめの参考資料をつけていただいたんですけれども、例えば70ページにある家賃滞納発生に関する調査結果ということについても、家賃滞納という現象が全体としてどういうふうに推移してきたのか。これはずっと同じで、そこが単なるルールの問題なんだということであればいいんですけれども、例えばそこにほかの事

情で滞納者がぎゅっとふえてきているときに、その中の契約ルールのことだけ話しても限界があるように思いますし、この滞納発生状況についても、もう少しマクロ的なデータもあわせて現状を皆様に共有するということができたらお願いしたいというふうに思います。

【部会長】 今、2つあったかと思うんですが、1つは、全体的な問題の発生というのが最近悪化しているのか、それとも、今までもあったけれども、日が当たってこなかったかということなんですか、その辺は何かおわかりですか。

【委員】 消費者センターの傾向で申し上げますと、敷金の返還というのが起きたのは、ちょうど少額訴訟制度ができたときに、マスコミ等で敷金の返還に変えるよというふうに宣伝したものですから、それで消費者センターにもたくさん問い合わせが入りました。こちらも渡りに舟で、自分でできますよ、1日で判決が出来ますし、少額でできますよという感じで送り込んで、実際に勇気を持って少額訴訟手続した人が、あきらめていたものが返ってきたということで大変喜んで報告してきましたが、お金が返ってきた以上に自分の力で取り戻すことができたという満足感といいますか、それがすごく大きくて、ちょうど少額訴訟制度のできた後の二、三年というのは、ほんとうにセンターに敷金の返還の相談が入ってきました。今もやはり季節によって入ってきます。ですが、東京において、追い出しとか、そんなに多いような気はしません。退去した後、敷金が全然戻ってこない、プラス敷金に追加の修理代を要求されたという相談がほとんどです。

【部会長】 もう一つは、例えば滞納等が経年系的にどういうふうに変ってきたのかという資料があるかというご質問だったんですけど、これは事務局でしょうかね。そういうデータというのはあるんですか。

【事務局】 すみません、今手元にはないので、探してみますけれども、ないんじゃないかなと思います。

【部会長】 例えば、公的にそういうデータをとっているというのはないようにも思うんですが、どうなんですか。おそらくないですよ、そういう意味では。もしかしたら、例えば機構の中でとっているとか、そういうのはあるかもしれませんけども。

【事務局】 ご指摘のように、まず公営住宅とか機構住宅、これはそれぞれの管理主体がはっきりしていますから、データ自体は過去にさかのぼってあると思います。ただ、民間のものについては、70ページの先ほどの資料は、ごらんいただいてわかりますように、日管協さんの管理企業対象ということで、これが世の中全体の賃貸住宅をカバーしているわけでもございませんし、先ほど来ございますように、零細な大家さんのお持ちになって

いる賃貸住宅が相当なシェアを占めていますので、体系的なデータは存在しないと思います。

【部会長】      ありがとうございます。

【委員】      この参考資料の14ページ、これは何回も紹介されたと思うんですけども、今おっしゃっている滞納が云々というのだとどのぐらいというのは、次のページにも少し書いてありますけども、全体的な推移というのは、これは相談ですけども、敷金・保証金等に関するものはこのくらい、あるいは賃貸アパート・マンションに関する相談件数はこのくらいというのは、国民生活センターというのは、全国の消費生活センターの集めた件数はこういう推移になっていますということです。次のページからも幾つか、若干はわかると。しかし、これは、一番最初のときにお話ししたと思うんですけども、国民生活センター、消費生活センターというのは、何らかの不満とか苦情を持った人の四、五%しか申し出率というのがないものですから。ただし、これは正確というか、それが事実かどうかというのは、本人がそう思ったと、つまり客観的にどっちに非があるとか、どっち云々というんじゃないくて、自分がそう思った苦情を申し出たということですから、とりあえず件数的にはこんな推移でありますということです。

【部会長】      あと、先ほどまさにおっしゃっていましたが、今まで何か変だなと思っていたけど、不満にしていいかどうかわからなかったようなものが顕在化するということもあるわけですね。

【委員】      そういうのはもちろんありまして、消費者契約法、先ほどの少額訴訟もそうかもしれませんけども、消契法での争いというのはそういうのが多くありまして、学納金訴訟とか、こういう敷金のというのがかなり多いものですから、そういうのはマスメディアで発表されたときにまたふえてくるとか、そういう側面はあります。

【部会長】      ありがとうございます。

よろしいですか。ほかに何かございますでしょうか。

【委員】      遅くなってすみません。先ほどの悪質滞納者についての話に関連するんですけども、以前にお話ししましたが、金融市場のほうで1980年代にS&Lの問題があつて、不良債権が大量に発生しまして、その原因は、基本的には多重債務者の問題だったんです。その後、アメリカは多重債務者に対する対策として、あれだけプライバシーの保護を徹底する国でも、そういう債務を多重、何回も借りて返さない人たちに対するリストを金融機関でみんなて共有しようじゃないかと。そういう制度をつくり上げて、そして



悪質な債務者を排除することに成功したわけです。資金市場でも、日本でも同じことがあって、サラ金や金融機関、銀行を含めた貸し出し資金業者は、そういうリストをみんなで共有しております。これと同じことが実はこの悪質な家賃滞納者というんですか、それにも共有した問題だと思うんですね。こういうことをきちんとやると、約束を、契約期間が終わったらきちんと出ていくと、それから家賃はちゃんと払うと、そういうまじめな、普通の約束を守る人たちにとっては、別にこんなあったって痛痒を感じないわけですよ、痛くもかゆくもない。だけど、問題なのは、もともと意図的にこういうことをやろうという人にとっては大変な、重要な、深刻な問題になるわけで、まじめな人たちには全然影響ないわけですから、こういうリストを使って貸し主に安心して貸せる環境をつくるということは非常に重要なことで、こういうことは、評判の悪い金融業者にだって当たり前のことなから、住宅供給者にとっても当然のことだと私は理解しております。

【部会長】      ありがとうございます。

ほかに何かございますでしょうか。

【委員】      ただいまの保証会社の件ですけど、これまでも議論になっておりますけども、多くは、賃貸借関係をつくるときは連帯保証というのは必須の要件なんですね。これは借り主が拒否しようと、貸し主は絶対に実務的にはあり得ないことですから、そういう中で、借り主の方が人が保証人をつけられないということで、現実には保証会社を探されるわけです。問題は、保証会社がいろいろありまして、これはサラ金と一緒に思うんですけども、私どもなんかがつき合っている保証会社というのは、もうほとんど日管協さんとか、そういうところに加盟されている大手の、ある程度のルールがきちりできた保証会社だと思いますけども、そこではじかれて、その方たちはどこに行くのかということで、今、〇〇先生おっしゃったように、劣悪な、そういう保証会社にどんどんいくんですね。そういうところで保証する機能が世の中にあると。そこから出てくる大きな問題が、今回こういうところで議論になっているんだと思うんですけども、そういった面では、〇〇委員の方が業界全体の構造だといっているんですけども、これは不動産業界の問題ではなくて、まさに保証業界の問題で、これが業界と言えるのかどうかというのは、これからの業界のところなんだと私は思うんですね。これまでの議論のところを感じるんですけども、保証行為、人の債務を保証するということについて、どういうことなのかと。先ほどの銀行なんかもそうですけども、私どもの業務でいきますと、最低限、保証会社がついた場合でも、当然、その方の収入証明ですとか、資産状況、預金だとか、そういうものの証明を

出してもらおうとか、そういう必要な書類を出してもらって保証会社が保証すると。そういうものを何にもなしにつぶれた会社なんか申請すると、そのまま保証すると。保証料だけとって、あとは、その保証債権をもっと悪いところへ売っちゃって、そこが債権回収すると。そういう構造が、世の中、こういう問題を起こしてきたんだというふうに思うんですね。

ですから、今延々と議論になっていることにでいうと、これは本来、民間賃貸住宅をどう供給するかとか、契約のいろんな問題点を解決するところで非常に大きな問題なんですけども、これは極端に起きているもの、こここのところを規制しないと、悪貨が良貨を駆逐するみたいな、本来の保証ということについての機能がとまっちゃう可能性もあると思うんですね。ちょっと感じとしては、そんなことを申し上げたいと思うんですけども。

【部会長】     ありがとうございます。

【委員】     今もお話ありましたが、連帯保証人になってもらえる人がいないという相談も少なくない現状なんですね。昔であれば、親だとか、親戚だとか頼めたんですが、今、親にも頼めないという人もいます。ですから、保証会社というのは、私はこれからますます必要になっていくと思います。だからこそ、きちっと整理されて、それなりに安心して使えるような保証会社を形成してほしいなと、そういうふうに思います。まじめにやっているところはきちっとやっている。でも、今お話になった、そういうところで保証してもらえない人がいる。その人達が問題を起こすような保証会社と契約することになる。これはまさにサラ金と同じ構図になってしまいます。そういうところを排除していくような制度を考えて欲しいと思います。

【部会長】     ありがとうございます。

ほかに何か。

【委員】     今伺っているようなお話でしたら、そのままデータベース化するというには大変問題があるというふうに思います。それでなくても、借り手は、長い年月、家賃以外に礼金、敷金、更新料、参考人の〇〇さんもおっしゃっていたように、ちょっと意味がわからないというようなお金を長年払い続けてきたということからもわかるように、借り手は、立場としてはとても弱い立場にあると思います。そこに文句を言わずに、そんなものだと思って払いながら長年きたわけですから。そこにさらに今の現状でデータベース化というようなことになると、先ほどおっしゃっていたみたいに、あなたの信用情報なり、居住の情報が後々データベース化されて、不動産の関連のところみんな回りますよとい

うようなところにも契約書に入っていれば、借りるためにはそこをオーケーしなければならないのかなど。そのときには、強要されるわけじゃなくて、そういうふうにしなければ借りられないということでサインしてしまう方もたくさん出てきて、ますますトラブルがふえるように思いますから、データベース化の前にやるべきことがたくさんあるんじゃないかというふうに思います。

【部会長】      ありがとうございます。

ほかに何かございますでしょうか。まだご発言されていない方、何かありますか。

【委員】      ほかのことでいいですか。

【部会長】      構いません。

【委員】      きょうは言わないつもりだったんですけど、あるいは〇〇先生からちらっとお話が出ましたので、次回ぐらいにと思ったんですけども、この別のほうの不動産部会と民間賃貸住宅部会と、最終的には主たる目的は、我々の長年の、我々というか社会の念願の懸案であったところのトラブルの解決策の法制化にあることと理解しているわけですけど、その中で、どうも今の流れは、特に聞き及んだところでは、不動産部会では、家主ではない事業者、いわゆる管理業者のみを登録制度の中で規制する考え方、イメージが見えてきたわけです。多くの例があるとおり、貸し主が業者抜きで借り主と直接契約し管理している場合を、この登録制度から除外する方向のようにも思ったので。しかし、この考え方は間違っていると思うんです。今までのトラブルの原因は、借りる人、売り主の利害の相反です。いわゆるそういった相反から原因が多く発生しているわけですので、管理業者という業者は中間的な存在なので、むしろ家主さんの意識改革というものが今求められているような気がするんです。ほんとうに借り主である消費者保護の視点で立つならば、一定規模の貸し主、先ほどのいう公営住宅も入れまして、この法制化の中に入れていただくということが大事だと思うんです。賃貸を業としているのですから、事業者だと思いますので。そして、仮に管理業としての登録が、家主さんが面倒だという方には、登録している業者に管理委託することを義務づければよいのではないかと思うんです。トラブルや消費者保護のすべてがこの家主さんをもひっくるめてやっていただくことが、すべてを解決するにつながると私は思うんです。これにはいろんなハードルが高いと思うんですけれども、これをしなければ骨抜き法制化になるんだなという気がいたします。登録する事業の内容は、規制事項は、賃料の徴収と解約業務を基本として、借家人の募集や清掃業務なんかは、これは補足的でよいのではないかと思ったりしているんですけども、これは

最終的には、この部会も年内ぐらいでまとめが出るのではなかろうかと思うんですけども、そういう方向性があれば、ひとつ、ぜひともこれは現場からの声として、一定規模の家主さんが法制化、登録するということに、ひとつ、考えていただく結論を出していただきたいなど、意見というか、希望でございます。

【部会長】      ありがとうございます。

ほかに何かございますでしょうか。

【委員】      これまでもいろんな議論がございまして、賃貸住宅をめぐる紛争の未然解決にしる、未然防止ですね、それから円滑な解決、それからいろんな明け渡しをめぐる紛争に対する対応というか、一つ一つ極めて重要なテーマだというふうに認識しておりますし、また、それをめぐってこれまでも中間のとりまとめの中でもいろいろなご意見がありましたし、前回は含めて、それに対して、またいろいろな視点とかお立場のご意見をちょうだいしました。今いろいろなご意見が出てきた状況というふうに認識しておりますし、まさに、先ほど〇〇先生のほう委員からもお話ありましたけれども、具体的にさまざまなご意見について、もう少し分析をし、また、その論点を整理していくということがこれから求められていく。その中で意見の集約をどのような形で図っていくのかということが必要で、これから議論をさらに深めていく必要があるというふうに感じております。

【部会長】      どうもありがとうございます。

何かほかにご発言ありますでしょうか。今後どういうふうに進むのか私もよくわかっていないんですけども、1つは、先ほどもちょっと申し上げましたけども、貸し手も借り手も安心して業を営んだり生活できる仕組みはどうあるべきか。そのために、実は社会でいろんなことを整備しなきゃいけないんですが、それがどうあるべきかということも必要ですし、それからもう一つは、実際にいろんな、抽象的に話してもしょうがないので、それぞれの具体的な問題点、それに対して、例えば先ほど〇〇先生がおっしゃったのは、現行法でも実は規制できる部分があるじゃないかと。それを新しい法制化でやろうなんていうふうにするのはちょっとおかしいんじゃないかと。まずそれを突き詰めるべきだというふうにおっしゃいましたけど、まさにそういう気もいたしまして、実は、現在問題になっているいろんな事項、これに対して現行でどこまで踏み込めるかというのは、ぜひ、できれば少し分析した結果を出していただけるといいのかなという感じがします。

特に問題になっている論点の中には、おそらく規制的なことも、あるいは登録的なことも考えざるを得ない部分があって、中間報告も少しそういうのが出ているわけですけど

も、そういった点をもう少し具体的に検討するようなディスカッションが必要かなと思います。

あともう一つ、どうしても必ず出てくるのは、結局、ある種の保護というか、不安だとか、そういったものの問題でして、それはおそらく1つの福祉的な施策というのがありますし、それからもう一つは、いろんなものを乱用、例えば情報の乱用だとか、そういったことをいかに防ぐかということだと思っんです。例えば、仮にデータベースというのを禁ずるということをやったとしても、実際にそれらの業者がデータベースをつくることをとめることは、はっきり言って無理だと思っんです。その場合に、それが変なことにならないようにするにはどうしたらいいかというふうに考えなければいけないわけで、その点、単に禁止したらそのことが終わるというようなことではないというふうに思っんです。そういった意味も含めて、少し論点を整理して今後の議論を進めると、最終的な報告に近づいていくのかなという感じがしてあります。

何かつけ加えてこういう議論をしてほしいとか、あるいはこういう情報をもとにもう少し議論をしたいとかというのがあれば、ぜひご発言いただきたいんですけど、いかがでしょう。

**【委員】** 先生の立派なまとめの後に恐縮なんですけど、〇〇先生の悪質論に関して、データベースの件ですが、聞いていると、なるほど、そうかなと思っってしまうのですが、悪質というのがどういう基準なのかという、どうもそこに私は引っ掛かってくる。つまり、いろんな形で業とするものというのは反復継続をするとか、そういうのがありますよね。例えば少し支払いが遅れたり何なりという人を悪質とは多分言わない。つまり、お金を借りて、この不況の中で返せなくなっちゃったと、モラトリアムどうのこうのなんていう話なんかもあるかもしれないけど、そういう人は悪質とは言わないと思っんです。だから、悪質、データベースというのは、今先生がお話になりましたけども、悪質というのは、どれを言っておるのかなという疑問、加えて、悪質の人をデータベース化できるなんていうのは、現実的にそんなものができるものなのか。今の個人情報保護法というのは、実に、どうということのない法律だと思っんですけども、そんなことで、悪質の部分がちょっと、皆さんがそれぞれ若干違う認識なのかなというように感じます。

**【委員】** おっしゃるとおりで、例えば1カ月分家賃を滞納したからって、そういう人たちを悪質とは普通は言わないわけですよ。もちろんビジネスでやっているわけですから、何かの事情で家賃の振り込みが遅れる場合はあるけれど、そういう人たちを全部強制

的に退去するなんていうのは、ビジネスとしても損なわけですよ。そんなことをやっていたら、悪い評判たって、家主にとって得なわけがないわけです。悪質というのははっきりしているわけですよ。もう何回も同じことを違うところでやっているような人たちが現に存在するという、僕はどのくらいデータがあるのか、ほんとうはきちんと調べたほうがいいと思いますけれど、業者の方々から話を聞くと、そういう人たちはかなり数います。そういう人たちを、そういう約束を守らないような人たちはきちんとコントロールする必要があるだろうし、まじめに家賃を払って、たまたま何かの理由で1カ月滞納したと。そういう人たちとは、はっきり、判然とするようなところがあると思うんです。きちんと約束を、先ほども申し上げましたけども、約束を守って、そして契約期間が終わった退去すると。そういうことを守る人が、まじめな人が損をするような、まじめな人がばかを見るような制度変更というのをおかしいんじゃないかと私は思います。ですから、悪質、悪質じゃないという線引きをどこでするかというのはなかなか難しいところはあるかもしれませんが、業者は、そういうことははっきりわかるはずだと思います。

**【部会長】** おそらく、そのデータベースの不安というのは、まさに悪質というものの定義があいまいなので、場合によったら1カ月滞納しても悪質リストに載っちゃうし、片や1年ぐらい滞納しても全然載らないということもあるというような運用だと、例えば1カ月だけで、実際には、たまたまちょっと忘れてだけというのも悪質で、その次から借りようとする、あなたには保証がないのでとか何かなっちゃうことが非常に怖いわけですね。

それからもう一つ、さらに言うと、下手すると、入力ミスで、隣の人を間違えて登録しちゃうとかということになっちゃうと、全く当人は悪くもないのにもかかわらず、その後の、特に賃貸住宅を借りるときに大変な苦勞をしてしまう。そういったことがとにかく起きないように組み立てなきゃいけないわけで、仮にデータベースがあるとしても、その部分はかなりちゃんとやらなきゃいけないと思うんです。だから、あいまいのままですらやっておくというのは非常に危ないことかなというふうに思います。

**【委員】** 今座長からもお話出たように、間違えた情報については、基本的には、本人に閲覧請求権を認めて、正す機会を保障するというようなことは、これはどこがやるにしても重要だと思うんです。

それからもう一つは、悪質という言葉は私はあまり好きじゃないんですけど、その言葉が、いわば常習的滞納者と言っても同じことなんですけれども、悪質かどうかみたいな判

断というのはアプリアリにあるわけではないわけです。要するに、経済情勢等によって相対的に変動しうるので。例えば貸し手市場の場合と借り手市場の場合で全然事情が異なってくるわけですし、いわばそのとき、そのご時世に応じた、経済情勢、社会情勢に応じて、多少の滞納履歴があったって、やっぱりそれでも貸さないよりは貸したほうがましだという大家もいるわけです。あるいは同じ人でも、景気情勢がよくなれば、今は非常に強含みなので、もうちょっと入居基準を上げたいという場合もある。それは市場の個々のプレイヤー本人の判断というのが基本です。あんまりそこは政府とか、あるいは何らかの公的主体が、これが悪い類型でこれはいい類型というふうに判で押したようなアプリアリな分類はやるべきではないと考えます。基本的には、情報の非対称対策というのは、基本的に事実を開示することですから、あった事実、例えば数日間うっかり振り込みを忘れていたというような事例は、今のクレジット会社だって、そんなものをブラック情報に載せる信用情報機関はあり得ないわけですし、うっかりとか、やむを得ない事情というのではなくて、例えば反復継続して督促に応じないとか、あるいは累積して滞納がたまっているとか、そういう問題は、具体的な事実を集積するのが基本です。それを社会常識に反して、極端な使い方をするような保証会社や家主はそれによって懲罰を受けることにもなりますから、あまり倫理的評価を交えないで、あった事実、きちんと真実が伝わるといふ情報の非対称対策に徹していただきたいと思います。

【部会長】      ありがとうございます。

【委員】      今、データベースのことについていろいろご意見が出ております。当協会のメンバーが今つくろうとしておりますデータベースについては、できれば、改めて資料をもってご説明したいと思いますが、1つだけきょうお話ししておきたいのは、今の構想は、悪質なデータだけの入力を考えているわけではなくて、毎月毎月の支払い状況がデータ化されていくということなんですね。正確に言いますと、滞納した場合に、保証会社が代位弁済をいたします。その代位弁済した額の残を毎月毎月登録をしていきます。したがって、滞納されない方も、これは滞納していないという、滞納残高がゼロであるというデータが毎月毎月そのデータベースにたまっていくという仕組みでございます。結果的には、滞納者のデータもたまるのでブラックデータといいますか、むしろこのデータベースがうまくいけば、まじめに支払っていた方が、過去まじめに支払っていたというデータとして活用される、つまりホワイトデータとしての活用が非常に有意義であると私たちは考えて応援をしています。

以上でございます。

【委員】 今の場合だと、代位弁済は、毎月滞納ごとに代位弁済が行われるんですか。

【委員】 はい。そのデータとしては、毎月の残高です。

【委員】 よく代位弁済であるのは、3カ月滞納で保証会社が代位弁済するとかあるんですけど、そうじゃなくて毎月のですか。

【委員】 家賃の場合は、1カ月の滞納でも代位弁済をいたしますので。

【委員】 代位弁済したということになると、1カ月でも家賃を滞納すると代位弁済のリストに載るということになるので、そのリストというのは、要するに1カ月おくれた人がすべて名前が載るリストということになるんですか。

【委員】 1カ月遅れても遅れなくても名前が、データが。つまり、代位弁済の額が載るわけですから、ゼロであればゼロという情報がそのデータベースに載るわけです。

【委員】 登録している方の全部のデータが載るとなると、今度は、いい方が大部分であるから、もとのデータがすごい量になるわけですかね。

【委員】 そういうことと聞いております。できれば、次回、資料をもってご説明の準備をしてみたいと思います。

【委員】 データベース化の問題は非常にシリアスな問題だし、議論しやすいものだから、ここでかなり時間かけて皆さんから議論をやっているんですけども、さっきから話が出ているように、悪質かとか、どの程度のものをデータベース化するかとか、非常に大きな問題があるんですよ。今見ているんですが、中間とりまとめの中で、データベース化の問題をそもそも取り上げるのか取り上げないのか、その問題からやるべきなんであって、データベース化を当然の話として、中身の議論をする前の議論が僕は抜けているんじゃないか。ちょっと私、迂闊なんですけども、この中間とりまとめでは、借り主、貸し主の個人情報の問題については、どこにどういうふうな書き方をしてあったんでしょうか。ちょっとすいません、教えてください。

【部会長】 ちょっと見ていただけますか。

【事務局】 4ページ目の民間賃貸住宅にかかわる情報についてという、③の今後の検討するにあたってと。その前に②の検討の方向性の一番下の③の直前と、それから③の2つ目のポツでございます。

【委員】 必要と考えられる、だから、必要と考えられるのはいいんですけども、最終方針の中で、その辺、どこまで踏み込むか、その議論はもう1回きちっと。問題点である



ことはたしかなんですけども、最終とりまとめの中でどこまでそれを踏み込んで採用すべきだとか、しないとかということについては、もっと慎重な議論をしていただきたいと思います。

**【部会長】** どうもありがとうございます。

**【委員】** 今のご意見に賛成なんですけども、議論の仕方としまして、それぞれの各委員のお持ちになっているデータベース、あるいは情報というものについての考え方がいろいろ異なっていると議論が結局収束しませんので、ある程度中身の議論もしながら進めていかざるを得ないのではないかと思います。

それからもう1点、また余計なことを言って混乱させるようで恐縮なんですけれども、大家さん側に立っていろいろな行動をするとき、もちろん借家人側に立って行動することもいっぱいあるんですけども、大家さん側に立って行動するときに、1つ嫌な問題といたしまして、反社会的勢力、暴力団、フロント企業等が借家人に入ってしまったという場合に非常に困ることがありまして、我が国の判例の傾向を見ていきますと、フロント企業であるということがわかったからといって、それでは信頼関係を破壊するとか、期間満了と、正当事由があると認めてくれるかということ、そういうことはありませんと思っています。私の今まで見た限りでは、家賃を払っているのであれば、それはいいんじゃないのということになってしまっているんですね。ただ、実際問題、そういうフロント企業ですとか暴力団の関係者が入ってしまいますと、そういう方たちが出入りされますので、そういう方たちは、一見して、明らかにほかの方たちと違いまして、それは違う格好をすることがその方たちの生き方なものですから、どうしても違う格好をされるわけですね。そうしますと、マンションでも何でも、ほかに入っている方たちは出たくなりますから、出てしまうということになっていきます。判例の傾向を見ていきますと、そこに入っただけでは出せませんよと。賃料不払いがあったり、何かほかのことをしないとだめですよということになっていますので、ほんとうはそうなってしまいますと、弱小な消費者的な大家さんからすると、大企業ではない大家さんからすると非常に困るんですね、死活問題になってしまうんですね。果たしてそういうものを、今議論しているデータベースの中に入れていいのかどうなのか。大家さん側に立ちますと、ほんとうは非常に必要だと思うんですけども。そういうご議論もしていただく必要があるのかなという印象を1つ持っております。

**【部会長】** どうもありがとうございます。

**【委員】** 今のに若干つけ加えます。私、弁護士会で民事介入暴力被害者救済センター

委員長やっているものですので、ちょっとその反社会的な勢力の話をししますと、今〇〇先生おっしゃいましたように、そこに住んでいるというだけでは明け渡しは非常にしにくいのが実態でございます。組事務所だとわかっているならば、ほとんどのケースは、逆に明け渡しは可能でございます。問題なのは、いわゆる組に属する人物がそこに住んでいるという場合で、現在、実はこれは都営住宅とか県営住宅の中から発砲事件なんか起きる問題がありますので、そういう暴力団の人を排除すると、暴力団組合員である人には貸さない、わかった場合は出ていってもらうという方向性で行政は対応しています。

ちょっと変わった例ですが、広島でそういう公営的な住宅に入っている人に明け渡しを求めました。そうしましたところ、当時、ちょっと難しいかなというふうに思ってやり始めていたんですが、結局、明け渡しが最高裁までいって確定しちゃいました。広島高裁は、その居住者の側の代理人が、そういう暴力団であるということで、そういう扱いをするのは法の平等のもとで14条違反であるというふうに申したところ、広島高裁は、暴力団員なんてやめればいいんだから、そんなものは差別なんか何もやっていないと、やっているほうが悪いんだという、そういうふうな判断で明け渡しを認めたという話。わりと厳しくなっているんですが、確かにおっしゃるとおり、私ども、大家さんの相談では、やっぱり暴力団が入ってきましたと。見るからに組事務所だったら簡単なんですけど、そこに出入りがあるというレベルになると、非常に体裁の悪いが入ってきたりすると、やっぱり周りの人が非常に嫌がって出ていく人たちがいるということで、そういう情報は非常に関心の深いところだと思います。

以上です。

**【部会長】** ありがとうございます。

大体予定の時刻にはなっているんですが、ほかに何かご発言ありますか。

**【委員】** この先、どういうことを、どういうスケジュールで、どういう論点で議論するのかというのを、今じゃなくてもいいんですけども、冒頭も申し上げましたように、整理が足りないと思うので、論点をもう少し、きちんと体系的に整理していただければと思います。また、個別でわかっていることについては、〇〇先生もおっしゃったように、どこまで今の対応でできるのかも整理する。それと解釈論的な問題と立法論的な問題も分けていただかないといけませんし、大きな見取り図のもとで議論をしないと、大変時間ももったいないという印象を今日は強く受けています。

**【部会長】** できれば、次回はそういう議論をできるようにしたいと思います。

ほかには何かございますでしょうか。よろしいですか。どうもありがとうございました。  
それでは、本日は長時間にわたり御審議いただきましてありがとうございました。  
以上をもちまして、本日の民間賃貸住宅部会を終了させていただきます。

— 了 —