

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7回）

平成21年9月18日

【事務局】 大変お待たせいたしました。定刻でございますので、ただいまから第7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、委員の皆様方におかれましては大変ご多忙のところご出席いただきまして、まことにありがとうございます。

まず、9月10日付で新たに二名の方々が社会資本整備審議会の臨時委員に任命されまして、当部会の臨時委員に指名されましたので、ご紹介を申し上げます。

（委員紹介）

【事務局】 続きまして、本日より〇〇の方にもオブザーバーということでご出席をいただいておりますので、ご紹介申し上げます。

（オブザーバー紹介）

【事務局】 次に、本日お手元にお配りいたしております資料の確認をお願いいたしますと存じます。お手元の配付資料一覧をごらんください。

資料1は当部会の委員名簿でございます。そして、資料2から5でございますけれども、本日はヒアリングということで4名の参考人の方々にご出席いただいておりますので、それぞれご提出いただいた資料を用意しております。資料4につきましては今、コピーしておりますので、後ほどお配りさせていただきます。恐れ入ります。

改めてお願い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きますようお願いいたします。

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が、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。

本日は参考人として4名の方々がご出席になっておりますので、ここでご紹介を申し上げます。

（参考人紹介）

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

【部会長】 ○○でございます。よろしくお願いいたします。

先ほど事務局からご紹介がありました4名の参考人の方々につきましては、社会資本整備審議会運用規則第5条の規定により、部会長が必要と認めたことによりご出席いただいております。

それでは、本日の議事に入らせていただきます。

本日は、参考人4名の方から順次発表がございます。まず、○○の○○様から、住宅の賃貸借契約や原状回復にかかわる紛争解決等に関して発表がございますので、よろしくお願いいたします。

【参考人】 ○○の○○です。よろしくお願いいたします。

東京都では、2008年度は、約3万5,000件の相談を34人の相談員で受けました。その中で私は不動産グループに所属し、相談員3人で主に不動産取引関連の相談を専門に受けています。

少し古い資料で恐縮ですが、2006年に、不動産グループで受けた賃貸住宅に関わる相談内容の円グラフです。敷金返還の相談は多く、他の専門グループの相談員も常時受けておりますが、不動産グループとして関わった敷金返還に関する相談は190件ありました。それから、賃貸住宅の契約の解約や立ち退き、設備の修理、それから保証会社、水漏れとか、こういった内容の相談が賃貸においては目立った相談の内容です。

次に、都内全体で受けた原状回復のトラブルや問い合わせについての、相談件数の傾向です。2004年から、2009年の7月までのデータです。原状回復の相談については、ほぼ毎年一定件数があります。

東京都では、2004年10月1日に賃貸住宅紛争防止条例が施行され、条例で宅建業者が重要事項説明として原状回復についてきちんと説明することになりましたが、今問題になっているのが、特約が沢山ついていて、その特約についての原状回復のトラブルが減少しておりません。以下、特約の例ですが、ルームクリーニング費用、鍵の交換費用、中途解約の違約金、保証金、敷金の契約時償却、保証金はほぼ敷金と同じと思われませんが、そのほかに室内の抗菌処理代や、このような特約がついていて、退去の際にこれについて払う義務があるのかという苦情が相変わらずあります。

それから、退去時に立会いをしない賃貸人の方や管理会社があります。立ち会わないで、

後から苦情になる例もあります。

原状回復について、賃借人の最も代表的な言い分は、「住宅の賃貸契約においては、入居申込者は管理会社や賃貸人の作成した契約書の条項変更を求めるような交渉力は有していない。」ということです。「賃貸人の提示する契約条件をすべて承諾して契約を締結するか、あるいは契約しないかのどちらかしか選択できない。」ということです。

賃貸人からもセンターに時々苦情がきますが、「現在の賃借人は、建物を借りたときの常識が人によってすごく違う。特約をつけておかないと退去時にクリーニング代などの請求もできなくなるし、特約をつけておかないと経営していけない。」という声も多くあります。

消費者センターとしては、入居申込者から特約についての苦情を受けた場合に、「嫌だったら交渉して変えてもらってください。」というような助言も可能ですが、実際は、先ほどの賃借人の意見のように、「契約をしないか、または退去時に不当条項として争うかどちらかの選択になる。」という助言しかできておりません。退去後にセンターが賃貸人、管理会社に不当条項の指摘をしたとしても、中には「では、こういうことで合意しましょう」という交渉に応じる会社もありますが、多くは賃借人個人が少額訴訟で争うこととなります。

ついこの間、私が受けた相談ですが、敷金1か月償却ということになっていて、賃借人が、これは不当条項だというふうに内容証明を出しておられましたのでセンターとして斡旋をしました。管理会社は不当条項だということは認めませんでした。一応、原状回復費用については敷金で相殺すると、そこまでは譲るといような解決はできています。

消費者センターの解決策としては、契約書の内容に大変ばらつきがあり、特約もたくさんついているので、民民の契約で困難だということは再三言われていますが、国土交通省の標準契約書の使用を義務づけていただくか、もしそれが無理であれば、標準契約書の普及を更に広めて、賃借人にとって不利ではない標準的な契約書を使っている契約であることがすぐわかるような表示の義務付け、賃借人が契約前に契約条件の確認と選択ができるようにしていく方向性があるのではないかと考えます。

次は、賃貸契約の礼金と更新料などについてです。つい8月の末に大阪高裁で更新料が消費者契約に違反して無効、返還せよという判決が出ましたが、それ以降、東京都にも、返還についての相談は少ないですが、「ちょうど更新の時期に来ているが更新料は払わなくても良いのではないか。」というような相談が非常に増えております。賃貸借契約の中には、法律で規定されていない礼金や更新料、保証金、更新手数料など、たくさんの慣例的な金額があると思います。ですから賃借人が、賃料だけで自分にとって有利な物件かど

うかを比較して判断するのが、非常に困難になっています。ですから、更新料については、やはり今回の裁判では、賃料の補充という性質があるという判決になっていたと思いますけれども、今後については更新料などはなくして、賃料に含めていく方向性はいかがかと思っております。

それから、賃貸契約の礼金、更新料などについての②ですが、最近、東京都内については、サブリース物件の賃貸契約が非常に増加しております。同じ建物内でも礼金、敷金、保証金、更新料、家賃を変えて入居者を募集している場合があります。その場合は、初期費用が安い場合は家賃を高め、初期費用が高い場合は家賃を低めにと。これは空き室を出さないための方策だと思っておりますので、市場原理で決まってくることです。ただ、こういうことが貸し手側主導で常に行われておりますと、賃借人は自由に選んだり交渉ができないわけなので、初期費用を用意できない賃借人というのはどうしても家賃が高めのほうに入らざるを得ないということになります。この点についても今後望ましいのは、原則敷金——これもできたら一、二カ月程度で、それから賃料のみで賃貸借契約ができれば非常に消費者にとってはありがたい、比較検討ができるのではないかと思います。

次は、賃貸の保証会社に関してですが、保証会社というのは、このグラフを見ておわかりいただけるように、2004年については100件を少し超す程度でしたが、2008年には、このようにたくさんの相談がありました。ちょうどこの2008年の9月には保証会社の最大手のリプラスが倒産して、たくさんの相談がありました。今年度も、2009年についてはこれがまだ4分の1程度の相談ですから、ほぼ同じぐらいの件数になる可能性があります。これは苦情だけでなく問い合わせも含んでおります。

保証業務に関しては、以前はえたいの知れない保証人紹介サービスに対しての問い合わせや、利用して大丈夫かなどの相談が多かったのですが、最近では保証会社についての相談が非常に増加しております。

大手保証会社の倒産についての苦情内容は、倒産の時期には資金繰りが非常に厳しかったわけですから、家賃の二重請求のトラブルや、もう保証会社がなくなってしまったわけですから、新たに保証契約の請求をされ、余分な出費になるという苦情ですね。それから、自分で積極的に保証会社を決めたわけではなくて、管理会社や不動産会社がリプラスを紹介したのに、その倒産した責任を何で賃借人がとらなくてはならないのか、管理会社や不動産会社に負担してほしいという苦情もありました。このとき、大手不動産会社や管理会社については管理会社が負担したケースもあったようには聞いております。

賃貸の保証会社についてですが、失業して家賃の支払いを延滞したり、払えない賃借人に対して、最近では保証会社が強引な督促をする苦情が増加しております。この場合、転居の費用を捻出できない、または相談を受けていて最近非常に感じるのが、援助を求めることのできる親族や知り合いがいない方が東京では多くなっていると思います。もう家賃が払えないという相談者に、ふるさとはどこですかとか、両親のところへ帰り、再出発をしたらどうですかという助言をすることもありますが、仕事がないからふるさとでは暮らせない、それから親も年金暮らしで余裕がないと言う方が増えております。

消費者センターでは、保証会社に対して、「強引な取り立ては、不法行為になることがある、かぎをロックしたり、荷物を一方的に処分したりすることなどをやめるように、張り紙についても外してください。」と連絡をしています。東京都ではいわゆるネットカフェ難民をサポートする相談窓口が新宿の歌舞伎町にあります。そこはTOKYOチャレンジネットというのですが、まだ建物内に住んでいるときにはサポートができないのですが、万が一、ほんとうに住むところがなくなってしまった方については職業紹介の援助とか、家財については20万円、物件を借りる費用については40万円の貸し付けをしております。そういったところを紹介したり、それから、弁護士の生活保護相談などをご紹介します。

それから、こういったトラブルになったときの保証会社の言い分——時々、保証会社の方にも東京都の消費者センターに来ていただくことがあります。張り紙とかロックをするのは、別にやりたくてやっているわけではなくて、「とにかく携帯に連絡をしても折り返し電話をかけてこない、着信拒否をされてしまう。そのために、夜遅く訪問するか、かぎをロックすれば連絡してくるので、連絡のための方法としてかぎをロックしている。」と言われることがあります。

また、これは賃借人にかかわることですが、法的手続による明け渡しには非常に日数がかかってしまうので、賃借人も被害者という主張もあります。それから、家賃不払いの人については、賃貸契約が解除にならない限り保証会社も立替金が多くなりますので、明け渡しについての法的手続きの再検討が必要ではないかと思えます。

一方、賃借人の言い分は、「ドアに督促の張り紙をされたり頻繁に連絡されるのは困る。貸金業規制法では夜9時過ぎでの訪問は禁止されているが、保証会社に規制はないのか。」という相談もよくあります。それから、「かぎをロックされてしまったので、とにかく仕事に行くのにも資料が出せないし、仕事はかろうじてあるのに首になってしまう。」というよ

うな相談もあります。また、高額な遅延金、訪問に際して1万円の手数料とか、高額な延滞金を請求される場合があり、「更に支払い困難となってしまう。」という苦情も多くあります。

それから、賃貸契約については、今後も保証会社の利用は普及していくと思われます。保証会社に対しての苦情を減らすためには、リーマンショック以降、景気が悪化して失業や賃下げが非常に多くなっていますけれども、その中で家賃が払えない賃借人に対して、保証会社は法令を遵守していただくような自主ルール、今も管理業協会にはありますが、その協議会に入っていない会社も多く、そのような会社にも自主ルールの作成と、それを守ることを徹底していただけたらと思っています。

住宅は生活の基盤なので、生活困窮者への一時的な家賃の補助、先ほどご案内したチャレンジネットについては、追い出されてからでないといふ今のところサポートができていない体制ですが、少し援助があればやっていけるという方については、何らかの相談窓口とか、一時的な家賃補助等の方策ができたらと思います。それから今、空きがある公営住宅などもあると聞いておりますので、一時的にそういったところが緊急避難的に利用できる方策も必要と思います。

保証会社についても、苦情相談などはその会社で誠実に扱ってほしいですし、それから業者指導できる窓口も設置してほしいと思っております。

全国の消費者センターについては、大体相談のトップスリー、3番目ぐらいに賃貸住宅の原状回復のトラブルや、解約についての相談が常に入っております。原則、私どもは自主交渉の助言や、それでも解決しないときには調停、少額訴訟などを紹介しています。場合によっては相談者に書面を出してもらい、あっせんも行っています。去年は、今よく言われる部屋をごみ屋敷にしてしまい、300万円ぐらいの風呂や台所等の原状回復費用、高額なリフォーム費用などを請求されたという相談では、事実関係を明らかにするために事業者の方にも来てもらってあっせんをした例もありました。

今後、こういった相談の多い原状回復の件については民間のADRなども必要になってくるとは思いますが、費用対効果や即時性などが求められるように思います。最近では法テラスなどの影響もあって、裁判所の調停や少額訴訟などを使う方も以前より多くなっているのではないかと思います。

最後にですが、標準賃貸契約書使用の義務化や積極的な普及、保証会社のトラブルなどについてもさらなる法整備がされれば、今、消費者庁開設され、相談員の増員や、消費者

センターの整備もありますので、更に消費者センターでも積極的にあっせんをすることが
できるのではないかと考えております。

以上です。ありがとうございました。

【部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、〇〇様からありました発表につきましてご意見、ご質問がございましたらよろしく
お願いいたします。

何かございませんか。

【委員】 じゃあ、1点だけ。

先ほどご紹介があったTOKYOチャレンジネットですか、家を失った段階で家財と住宅
について貸し付けを行っているとおっしゃったのですが、その貸付金の原資はこの団体
はどういうふうに調達しているのでしょうか。

【参考人】 東京都が出していると思います。

【委員】 東京都がその団体に出資していらっしゃる。

【参考人】 はい、そうです。

【部会長】 ほかに何かございませんか。

【委員】 ちょっと印象という意味でお伺いしますが、原状回復のときに特約の効力が
相談者のほうから問題とされているケースが多いということなんですが、相談をお受けに
なった印象として、契約時においての特約の説明はどの程度なされているのか。すなわち、
賃借人のほうは特約そのものについて十分なる認識を持っているケース、またはどちらか
というと、ずっと素通りしちゃったというケース、いろいろあるかと思うのですが、ケー
ス・バイ・ケースだと思いますけれども、ちょっと印象等をお聞かせください。

【参考人】 印象としては、それは不動産会社、仲介業者によってさまざまだとは思
いますが、一応、都条例ができましたので、以前より踏み込んだ説明はしてしまして、別途
特約についてサインも交わしている場合もあります。やはり消費者は、物件に入りたいし、
トラブルを起こすのは面倒でもあり、あえて問いたださず、「退去時にそれほど請求されな
いのではないか。」と気軽に考えている面もあるかと思えます。

それから、最近増えてきているのが、中途解約の違約金の請求です。皆さん、入るとき
には長く住もうと思われているので、その条項があったとしてもあまり気にしないのです
が、解約時に、退去予告が3カ月前になっていたり、違約金があると、その場面で慌てて
しまうというようなことが多いと思います。

【委員】 もう1個だけお聞きしたいのですが、おっしゃるとおり中途解約なんかは当てが外れたといいますか、予定していなかったというのですが、例えばクリーニングの費用なんかはいずれ出るわけですので、発生するということがあります。これも印象としてお聞きするんですけれども、わかっていたんだけれども、いざ払う段になってみると、ちょっとこれはおかしいという感じなのか、それとも契約時にもう少し問題意識はあったのかということはどういうふうな感じですか。

【参考人】 二つあると思います。一つは、わかっていたんだけれども、やはりいろいろなことを調べておられる方で、幾ら特約が書いてあったとしても原状回復のガイドラインではきれいに、普通に使っていれば必ずしもクリーニング代は借入人の負担ではないから、自分はきれいに使っているんだから、幾ら書いてあったとしてもこれは不当条項なんだから返してもらえないはずだというような苦情もありますし、それからもう一つは、そんなにクリーニング代が高いとは思わなかったというような二つに分かれると思います。

【部会長】 ほかに何かございますでしょうか。

【参考人】 1点なんですけど、訂正をさせていただくところがあるのですけれども、よろしいでしょうか。

8月27日の大阪高裁の判決ですけれども、あれは賃料の補充ということも否定されています。あの原審の京都地裁が賃料の補充だということで更新料の有効性を認めているのですけれども、大阪高裁は賃料の補充という性質も否定しています。単に更新料というのは、更新のときに払っているお金だということで、対価性が認められないという認定になっております。賃料との連動性もないし、経済的に賃料の補充だということであれば、あらゆるお金が賃料の補充となってしまっただけで法律上の意味をなさないということで、賃料の補充とはなっていないということです。

【参考人】 すみません。じゃあ、私は地裁のほうのところしか読んでいなかったと思います。訂正させてください。

【部会長】 ほかに何かございますでしょうか。

【委員】 最後のトラブルの解決ですが、ADRがあちらこちらにできつつあるんですけれども、この費用対効果と即時性が求められるのではないかという、この即時性というのはどの程度のことを考えているんですか。

【参考人】 ちょっと表現が適切でなかったかもしれないですけれども、今、少額訴訟などはちょうど2カ月待ちと聞いております。やはり民間のADRというのであれば、少

なくとも申し出をして2週間とかそれぐらいで解決まで至るといような、なるべくコストが安くて、かつ早く終わるのが好ましいのかなということをおっしゃっています。

【委員】 2週間ですか。早いな。

【参考人】 それは私の感覚ですけれども。

【委員】 そうですか。はい。

【部会長】 ほかに何かございますでしょうか。

よろしいですか。じゃあ、どうもありがとうございました。

【参考人】 ありがとうございました。

【部会長】 それでは、続きまして、〇〇の〇〇様と〇〇の〇〇様のお2人から、住宅の賃貸借契約や原状回復にかかわる紛争解決及び滞納・明け渡しを巡る紛争解決に関して発表がございますので、よろしくお願ひいたします。

【参考人】 〇〇をさせていただいている〇〇です。よろしくお願ひいたします。

この賃貸住宅トラブル全国ネットワークとは何かというところからお話をさせていただきます。お手元の資料3が、私が今日お話しする意見の概要であります。間もなく中間取りまとめに対する当ネットワークからの意見書も出す予定でありますけれども、本日はそのダイジェスト版ということでご理解いただきたいと思います。

このネットワークは、2004年11月に結成されておまして、主な構成員は法律家であります。弁護士、司法書士が集まっております。福岡県から東京都までの各地域で活動している弁護士、司法書士によって結成されておまして、主に賃貸借契約における不当条項に対して、その是正を求めて訴訟をしたり、あるいは意見交換をしたりして活動をしているものであります。こういう賃貸借の契約に対するさまざまな動きに対しても意見を述べさせていただきます。

本日は、この審議会で検討されてきました中間取りまとめに対する当ネットワークの意見の概要を述べさせていただきます。

結論を最初に簡単に述べさせていただきますと、紛争の未然防止に関しましては原状回復ガイドラインを賃貸住宅標準契約書に取り込むことについては賛成いたしますが、この原状回復ガイドラインの標準化、客観化による自然損耗の賃借人負担になるような場合については、これは反対をしたいと思います。むしろこのガイドラインが目指すものは具体化であると考えております。

敷引、礼金、更新料などの一時金を賃貸住宅標準契約書に明記することについては反対

させていただきます。

家賃滞納者のデータベース構想についても反対であります。

紛争の円滑な解決につきましては、ADRの設置につきましては客観的公正中立な判断の制度的保障が必要だと考えております。

保険名目での自然損耗の修繕費用を賃借人に負担させる制度については反対をしております。

さらには、滞納・明け渡しを巡る紛争につきましては、家賃債務保証業者に対する規制法を制定すべきであると考えております。それから、明け渡しの円滑のための実態面、手続面での見直しについては慎重にすべきであると考えております。

それらについて簡単に以下で述べさせていただきます。

まず、この民間賃貸住宅を巡る現状をどう見て、さらにそれをどう考えていくかの視点についてであります。私どもとしては、この問題を考える上においては、もちろん経済的なものは一定影響を及ぼすかもしれませんが、やはりこれが国民の生存権に起因する居住権の問題であるという視点、それからもう一つは、この契約、賃貸住宅に関する契約が格差のある当事者によって行われているという視点、この視点をきちんと明確にして検討すべきであると考えております。その点の視点がこの中間取りまとめではまだ十分ではないと考えております。

それから2つ目の紛争の未然防止の問題につきましては、まず民間賃貸住宅に係る情報につきましては、情報提供の仕組みを十分構築していく。そして、消費者に提供すべき情報の質を充実させることは極めて重要であると考えております。ただし、先ほど述べましたように、この賃貸住宅契約は格差のある当事者の契約であります。したがって、交渉によって情報が与えられたからといって、それを変更させることができるかといったら、ほとんど不可能な状態であります。その意味では情報を開示することは重要ではありますが、それだけでは足りないのでありまして、賃貸住宅契約の条項に関するルール化をきちんと図り、不当な契約条項についてはきちんと排除していくことが必要であると考えております。

賃借人（入居希望者）の信用情報を入手する仕組みが検討されておりますけれども、これは導入すべきではないと考えております。このようなデータベースは、基本的には失業とかその他の状況に陥っている社会的弱者を民間賃貸住宅から排除する機能を果たすと考えております。住生活基本法6条では「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をかんがみ、低額所得者、被災者、高齢者、子供を育成する家庭、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」と定めており、この規定にも反するものであり、このような制度を設けることは、必要性もありませんし、問題もあるというふうに考えております。

続きまして、民間賃貸住宅に係るルールにつきましてであります。原状回復ガイドラインの見直しが今、検討されております。これにつきましては、標準化・客観化という文言でこれを改定していくという方向性が出されておりますが、私どもは標準化・客観化ではなく、具体化こそ必要である、具体的の基準を明確にしていくことが重要であると考えております。申すまでもなく、賃借人には自然損耗や通常損耗については、これを負担する義務はありません。これにつきましては、原状回復ガイドラインは損耗を賃借人が負担するもの、そして賃貸人が負担するものを振り分けていくわけでありますが、標準化・客観化はともすると、この通常損耗分を賃借人に負担させる形になりかねないと考えております。

例を挙げれば、その方向性がどういうふうになるかによりますけれども、何ミリ以上の傷があった場合については、これは故意・過失があるというような形で仮にルール化されるようなことがあったとしたら、それは具体的に、個別的にどうしてそれが起きたか、それから、その客体となった家屋がどのような状態であったのかということの個別の事情が無視されることとなります。個別化を無視して客観化がされると、自然損耗分が賃借人負担になっていく可能性があると考えております。

裁判におきましても具体的な賃借人の故意・過失とか善管注意義務は建物の築年数や構造、立地条件、各部屋の日当たりや風通し、賃借人の年齢や家族構成、職業、生活サイクル等のさまざまな事情を総合的に考慮してその有無を判断すべきであるとしまして、具体的に判断すべきであるとしています。原状回復の負担は具体的に判断すべきでありまして、その具体化の基準をより細かく明確にしていくことが必要であると考えております。原状回復ガイドラインにつきましても、さらに具体化を図っていくべきだと考えております。その具体的な、私たちが提案する中身につきましては、別紙のほうで幾つかこういう形で考えるべきだというものをつけさせていただいております。

それから、続きまして、賃貸住宅標準契約書の見直しについてであります。私どもとしては、賃貸住宅標準契約書において、原状回復義務の範囲を原状回復ガイドラインによると明確に記載していくべきと考えています。もちろん原状回復ガイドラインがよりよいも

のになったということが前提ではありますが、それを標準契約書として明確化することをぜひしてもらいたいと思っております。というのは、現実に訴訟等では自然損耗や、あるいは通常使用につきましては賃借人の負担ではないという判決はもう確定しておりますし、それを賃借人に負担させるような条項につきましては、これは無効であるということはほぼ確定した判決でありますけれども、現実には賃貸人の方の認識不足等から、これと異なる費用負担を要求してトラブルになるということが多数あります。したがって、賃貸住宅標準契約書におきましても、原状回復ガイドラインによって原状回復義務を行っていくことをきちんと明記して、その徹底を図っていくということが必要であるということでもあります。

さらに、賃貸住宅標準契約書に入退去時の立会いや書面での確認についても明確にするということにつきましては、これは非常によいことであると、賛成をいたします。先ほどの〇〇さんの報告にもありましたけれども、やはり立会いをしないところがトラブルのもとにもなりますので、その点はぜひそういう方向で考えていってもらいたいと思います。ただ、立会いだけではなくて、写真撮影等、客観化することについてもそれを指導する方向での内容をぜひ盛り込んでもらいたいと考えております。

それから、一時金についてであります。私どもは建物賃貸借契約におきまして非常に多くの不当条項がこれまであったと考えております。徐々に是正はされているという認識は持っていますが、その中でこの一時金条項というものがやはり重要な問題点としてあると考えております。一時金条項というのは、慣習と言われており、各地でさまざまな名目で一時金が取られているわけです。しかし、実際これは一体何の対価なのか不明なものが多くあります。そのことの検討をなされないままに、その金額が多くなっていく。先ほどの、今年の8月27日の更新料無効判決では1年間更新で家賃2カ月分よりもさらに高い更新料を取っているという事案でありました。何の対価かわからないからこそ金額が非常に増加していくという傾向が出てくると考えておりますので、きちんと対価は明確にすることが重要であります。

しかも、一時金がいづ、どうやって発生するのかが明確でない場合もありまして、特に原状回復費用という名前で行われるものはその最たるものでありますけれども、そうすると自分が負担する総額が幾らなのかという、まさに賃貸借における使用の対価というものが不明確になっていくと、そういう問題点もあります。対価性の問題、そして自分が払う総額が幾らになるか不明という、そういう問題があります。

さらに、今回の大阪高裁の判決でも指摘されましたけれども、基本的には賃貸借の使用対価は賃料であります。ですから、賃借人は賃料を見てこれを判断していくわけであり、ところが、一時金がいろいろな形で出てきますと、実際それが賃料の補充だと経済的に考えているのであれば、それは賃料を低く見せて、欺瞞的にこれを誘引しているというふうに考えざるを得ないところであり、わざと賃料を低くして、全体の総額をわからないようにして誘引するという、そういう機能を果たしていくと、これは裁判でも指摘されているところでありまして、そういうような問題点もこの一時金にはあります。この一時金の持つ問題点の十分な検証もなく、これを標準契約書の中に取り込むということは厳に慎むべきであると考えております。むしろこれを禁止するという方向での標準契約書の中身とすべきであると考えております。

不当な一時金につきましては、これまで幾つかの判決が出ております。敷引金も関西の各地裁で不当条項であるという結論が出てきておりますし、定額補修分担金という、名前を変えただけですけれども、これについても脱法条項であるということで無効判決が出ております。そして、更新料につきましても無効判決が出ているところでありまして、裁判所等ではやはり一時金については、きちんとした対価性を明確にすることを求めているところでもあります。

それから、続きまして標準管理委託契約書の見直しについてでありますけれども、これは現在、多くの賃貸物件が管理業者の方に委託されているわけであり、この管理委託業務契約が、内容が非常に不明確であることからのトラブルもありますので、標準管理委託契約書をきちんと見直していくことは重要であると考えております。

それと、管理委託業務契約が一体どのようなになっているかについてわからない賃借人が非常に多くあり、管理業者から不当な請求を賃借人にしていくという場合もあるわけですので、その内容を賃借人にもきちんとわかるようにするという、周知させるということを義務づける必要があると考えております。

続きまして、定期借家制度を普及・促進すべきであるという方向が打ち出されておりますが、定期借家制度というものが実際、賃借人の保護とどのようにつながっていくのか、居住権の確保ということにどうつながっていくのかということが明確ではありません。特に、格差のある当事者であるという視点からすると、定期借家制度というものについて、賃借人がどれほど認識をして、自己にどのように有利・不利があるかについてわかって契約するかどうかについては非常に疑問な点があります。したがって、賃借人の立場からす

ると、いたずらな定期借家制度の普及・促進が利益になるとは考えられませんので、その点については、その功罪について十分検討した上でその方向性を定めるべきだと考えております。

次に、紛争の円満な解決についてですが、紛争の円滑な解決は非常に必要なことであると考えております。第三者による紛争の解決についても、それが十分機能することは必要であると考えております。しかし、まずその前になすべきこともあると考えております。それはきちんとした原状回復の基本的な考え方を徹底した原状回復ガイドラインを策定して、これを標準契約で規範化して、それをきちんと普及していくということがまず大事であると考えております。それでもトラブルは起きるわけでありまして、それに対して紛争の解決手段を講じることは必要なことであると思っております。今、これを裁判所が行っていますが、その他、後で報告があると思えますけれども、各弁護士会、司法書士会、あるいは行政書士会のほうで認証ADRができておりますので、こういうものを利用していくということが必要であるわけです。それ以外にも必要かどうかについては、再度きちんと検討すべきでありまして、しかもこの賃貸借トラブルというのは地方によって特色がありますし、個別性も強くあるということで、一定の新しい紛争解決機関をつくったとしても、それが硬直的な解決基準をもって解決するようなことになってはいけないと思っております。また、こういう制度をつくるにおいては実質的な中立性、専門性を有するものが必要であると考えております。

【部会長】 すみません、時間がちょっと来てしまったので、まだ終わっていないのですが、なるべく簡潔に。

【参考人】 いや、もうすぐ終わるんです。後の明け渡し紛争は〇〇参考人が述べることになりますので。

【部会長】 あ、そうですか。

【参考人】 私は、全部について述べるわけではありませんので。

【部会長】 だったらどうぞ、やってください。

【参考人】 よろしいですか。

それから、損失・負担等を防止するための保険や保証の設置が今、検討されておりますけれども、私どもはこれは、この負担をだれがするのかと、保険金の負担はだれがするのか、保険でカバーするのは一体何なのかということが問題になってくると思っております。この保険でカバーされるものが賃借人の自然損耗分、あるいは通常損耗分に当たるものが

カバーされるんだということであれば、もしその保険を負担するのは賃借人であるということになれば、形を変えた一時金である、あるいは原状回復費用であると考えております。そういう制度設計であるならば強く反対したいと考えております。

あと、滞納・明け渡しを巡る問題や、滞納等が発生した場合の円満な明け渡しについては、後で〇〇参考人のほうから報告があるとおりであります。

そして最後に、民間賃貸住宅ストックの質の向上については十分な検討をして、ぜひ実現をしてもらいたいというところで終わっておきます。

以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。

それでは、〇〇さん、お願いします。

【参考人】 〇〇をしております弁護士の〇〇でございます。本日はこの中間取りまとめのうち、滞納・明け渡しを巡る紛争・トラブルに関連いたしましてご発言をさせていただければと思います。

私ども全国追い出し屋対策会議は、いわゆる追い出し屋と呼ばれております、そういう業者による被害を受けた賃借人から相談を受け、あるいはその追い出し屋に対する損害賠償等の請求の裁判を受任をするとともに、被害の防止のための政策提言を行って活動しております。東京、大阪、福岡などをはじめといたしまして、各地で弁護士、司法書士によって結成、構成をされています。

今、最初に追い出し屋と、あまり定義をせずに申しましたけれども、さまざまな業種がございます、この部会の中でも検討されています家賃債務保証業者、あるいは不動産部会で検討されております賃貸住宅の管理業者、あるいはサブリース業者ですとか、自社ビルを賃貸をしている賃借人、さまざまな形態はあるのですけれども、そうした賃貸不動産事業者、賃貸住宅の事業者が滞納家賃を取り立てをしたり、あるいは実力で明け渡しをやってしまうと、こういった被害のことを指しております。

追い出し被害の特徴でございますけれども、家賃の滞納が進んでいくに従って、権利の侵害の度合というものが大きくなっていきます。まずは執拗な取り立て、督促を行う。それから、一定程度、2カ月ぐらいですか、家賃の滞納がありましたら賃貸物件の使用阻害をします。さらには中のものを全部撤去してしまっ、それを処分しちゃう。こういう順を追って被害が拡大をしていくという傾向がございます。

まず、苛烈な督促、取り立て被害についてですけれども、幾つか特徴的な類型がありま

す。

一つ目は深夜あるいは未明にわたる督促でございます。この点に関しましては、福岡簡裁平成21年2月17日判決で、未明3時までにはわたる家賃債務保証業者による督促、これが違法であるという判断が示されました。現在、控訴審が係属中でございます。

それから、勤務先ですとか、あるいは直接債務を負担していない実家のご両親ですとか、そういうところに執拗に督促を図ると、こういった例もございます。

それから、玄関等ですとか、あるいはマンションの共用スペースに「だれそれさんは家賃を滞納している」という事実を書いた張り紙を張って、第三者にもそういう事実が知られるような状態に置くという被害がございます。この点につきましては、大阪簡裁の平成21年8月28日判決が、このような督促状、張り紙を玄関にしたという行為は違法であると判断しました。この判決は確定をしております。

その判決の中で使われている張り紙の一つ目がこれです。2枚張っているのですが、最初に張ったのがこの退去勧告書でございます。指定期日までに法的手続きをとり、当物件内に残置物を放置していた場合、契約に基づいてこちらで処分をしますよと、こういったことが告知をされています。その後、2枚目に、さらに催告書というものを張りまして、使用禁止措置を講じるのと同時に、あらゆる強制手段を行使してでも貴殿の債務を全額回収いたしますと、このような文言が書いてあります。

こうした取り立て行為に関しましてですけれども、貸金業者については貸金業法の21条1項で取り立て行為についての規制がなされています。例えばその2号は、早朝、未明、深夜などの時間帯での取り立てというのが禁止をされています。それから、5号では、張り紙などによって借り入れをしている事実を第三者に明らかにすることは禁止をされております。

次に、賃借物件の使用阻害でございますが、これは例えばかぎを交換をしたり、鍵穴をふさいだり、別のかぎをドアに取りつけたり、オートロックの暗証番号を変更する。それから、最近是非接触型のキーがあるんですけども、その情報を変更するというようなことによって、結局、借りている賃借人がその賃借物件に立ち入れない。使用を阻害するそういう一切の行為を言います。

これが鍵穴をふさぐパターンのものでございます。ドアノブの上に鍵穴があるのですが、そこにすっぽりとふたをかぶせたような形になるわけですね。これで賃借人が持っているかぎでは自室に入れなくなるのです。

この賃借物件の使用阻害に関しましては、大阪簡裁のことし5月22日に判決が出ておりまして、2回にわたって都合34日間、賃借人が自室に入れなくなった、こういうケースにつきましてですけれども、かぎを交換し、原告を本件建物から閉め出すことによって、間接的に未払賃料の支払いを促そうとしたものと思われるけれども、こういうことは通常許される権利行使の範囲を著しく超えるものであって、原告の平穩に生活する権利を侵害する不法行為であると、このように判断をしております。

その後、さらに私財の搬出・処分ということに進んでいくわけです。しかし、このような行為は言うまでもなく、勝手に人の家に立ち入って、人のものを持ち出して処分をしちゃうということですから、住居侵入、窃盗という刑事罰に当たる犯罪行為であることは明白です。

このように幾つか特徴的なことを申し上げましたけれども、先ほどの東京都のご報告もありましたが、なぜこういう被害というものが増えてきたのか、幾つかその背景的なことを説明していきたいと思います。

まず、賃借人側の事情ですけれども、やはり経済的な不況というものがあまして、解雇ですとか、あるいは収入が減少するということがあります。被害者の中にも不安定雇用などの層が多いという特徴があります。

それから、賃貸人側の事情ですけれども、なかなかご自身では賃貸物件の管理ができないということで、業者に外部委託をすると、こういった状況が増えているのではないかと思います。

一方、先ほど申し上げたさまざまな事業者、追い出し屋側の事情ですけれども、やはり滞納家賃を早期に回収して立てかえ分の回収を図りたい。あるいは、それ以上立てかえが増えないように防止をするという意図があります。しかし、利益追求を最優先にしていく一方で、賃借人の居住権に対する配慮がないのではないかと、法律を守っていくという遵法意識が欠如しているのではないかと、そういう例も見られます。

賃借人の側にもやはり非常に不安定な雇用の層が多いということがあまして、しかし、そういう層から回収をしようということになると、いきおい暴力的な強圧的な取り立てに行かざるを得ない。業者の側にもそれで何が悪いんだというような部分も一定あるわけです。ある程度、払わない人に対して払わせるわけですから、少しぐらい強引にやったっていいじゃないかと、こういうようなものがあるのではないかと思います。そういう点でいわゆる貧困ビジネスに共通するような問題点があるのではないかと、このことを指摘してお

きたいと思います。

少し賃借人側の事情について触れたいと思いますが、大阪の賃貸住宅追い出し屋被害対策会議でこれまで203件ほど相談を受けております。相談を受けた人の職業が判明したのが123件ですが、うち無職であるのが41件となっています。あるいはアルバイト・パート20件、派遣社員は10件です。こういう状況でして、やはり職を失ったということや収入が不安定だということがただちに滞納家賃、そして追い出し被害につながってきているという問題があります。

それから、賃貸人側あるいは追い出し屋側の事情ですけれども、この203件のうち業者名が判明したのが119件ございまして、保証業者63件、管理業者34件、賃貸人自身によるものが19件、あと家賃回収業者という、これは非弁ではないかと思われませんが、そういうものも1件ございます。特に保証業者によるものが目立っているほか、管理業者によるものも多いといえます。

それから、現在、保証業者の利用というのは、8月15日の朝日新聞によりますと、民間賃貸住宅1,260万戸のうち4分の1にもものぼるという指摘もあります。もともと賃借人の信用補完、自分で保証人を立てられない賃借人の信用を補完するという意味合いが言われてきていたわけですが、そういうことを超えて、現在では家主さんの側の家賃回収あるいは滞納リスクの回避、そのために機関保証を利用することが賃貸借契約の条件としてなされている。そういうことが増えてきているのではないかと思います。

そこで現在、この中間とりまとめでも家賃債務保証業者等の追い出し屋に対する法規制等が検討されています。私どもはやはり規制法、法律による規制というものが必要だと考えております。それはやはり先ほど申し上げましたとおり、業界全体の構造として、どうしても滞納家賃の回収を図る、あるいは拡大を防ぐためにいきおい暴力的な傾向になってしまうという業務構造がありますので、これはやはり外部的な規制が必要であるということが第1点です。

それから、自主規制、業界団体をつくって自主ルールを確立するという点も模索はされているところでございますけれども、やはりそれにも限界はあります。例えば、現在、賃貸保証制度協議会という組織がございしますが、そのほぼ半数ぐらいの保証業者がまだ加入をしていないと。加入していない業者に対してコントロールが及ぶのかどうかという問題がございします。また、その自主ルールに違反をした場合、その組織から除名等の処分というのはあり得るところでございしますけれども、除名されたということだけでただちに営業ができ

なくなるといふところにつながるわけですので、やはりここは営業停止ですとか、あるいは登録取り消しで全く営業ができなくなるといふ制裁を予定しておいて法律を遵守する、適正を確保するといふ制度が必要であると考えております。そうした賃借人の居住権保障、適正な契約の確保のための法規制が不可欠であると考えております。

もう一つ、特に家賃債務保証業者に対する法規制も独自に必要なことを申し上げたいと思います。

1点目は先ほど申し上げたとおりです。2点目に、不動産部会で管理業者についての法規制の検討もされており、行為規制を家賃債務保証業者にもかぶせるといふあり方も考えられるところではありますが、やはりそれだけでは足りないと考えます。と申しますのは、やはり管理業者と保証業者といふのは立場が違うということですね。管理業者といふのは賃貸人の側から委託を受けて、賃貸人の義務を履行するのに対して、保証業者といふのは賃借人から委託を受けて連帯保証人になり、賃借人の義務を代わって行うといふ立場ですので、やはり同じような構造を持っていないわけですので、そういった立場に見合った別の法規制が必要であると考えます。

それから、保証委託契約といふ独自の契約があり、これは消費者・事業者間の消費者契約であります。その契約内容の適正を確保する必要性が独自にあると考えます。

それから、先ほどの新聞報道の話もありましたけれども、300万件を越す規模にまで市場が拡大しておりますので、やはりこれは独自の法規制が必要であると考えております。

次に当会議が考える法規制の骨子です。

1点目が参入規制です。既に述べているような許可制、登録制、そして違反業者に対しては業務停止あるいは登録取り消しといった行政処分を予定をして業務の適正を確保する。それから、賃借人から委託を受けて連帯保証人になるという立場からすると、家主さんの側の管理業者さん、あるいは双方を仲介する宅建業者さんとの兼業は禁止すべきではないかということも1点指摘をしておきたいと思います。

続いて業務規制です。業務の内容としては賃借人から委託を受けて連帯保証人となり、その義務を履行する。そして、事後の求償権を行使する。こういった内容に特化すべきであり、家主さんの代わりに家賃を回収したり、あるいは明け渡しを行うということは、その立場と矛盾をするので禁止をすべきであると考えます。さらに、事前求償権というのが民法で規定をされていますけれども、これも結局は家主さんの代わりに回収を行うということになってしまいますので、これは業務規制の趣旨を徹底する観点から禁止すべきです。

それから、求償権の行使については、先ほど述べたような貸金業法と同等の取り立て規制を設けるべきです。それから、いわゆる追い出し行為についても明確に禁止をしておき、違反した事業者については罰則を課すといった規制が必要であると考えております。

続いて保証委託契約の内容についてです。保証料の上限規制が必要です。また、追い出し等について事前に賃借人が承諾をする条項は無効である。それから、賃借人に代わって解除権を行使したり、あるいは家主さんの解除の意思表示を受領する代理権を付与する契約条項がちょこちょこ見られるわけですが、こういったものも結局追い出しの手段として使われることとなりますので無効であるということを確認しておく必要があると思います。それと、求償権の違約金の上限規制で、立てかえた家賃以外のお金については違約金とみなすという条項を設けるべきです。それから、再契約の際の保証料についてです。これはある業者が家賃を滞納したら自動的に保証委託契約が解除されて、自動的に再度契約をされ、その際に再保証料を払えと、こういう条項を設けていまして、いろいろな不当な請求の根拠に使われているという問題があります。少なくとも原賃貸借契約の期間よりも短い期間を設けるといのは問題がありますし、細切れの契約によって再委託費用、再保証料等を徴求することを何らかの形で規制をしていくことが必要ではないかと考えています。

それから、関連する不動産事業者の責任ですけれども、家賃債務保証業者は家賃回収や明け渡しを代行し得ないと私どもは考えておりますので、これに違反をして家賃回収・明け渡しを委託した場合ですとか、あるいは追い出し行為に加担、幫助した場合に民事上の連帯責任あるいは刑事上の責任を科す、こういったことが必要になってくるのではないかと思います。この点は保証業者の場合、家主さんが明確に委託をしているという基本契約がございますので、その場合に契約責任を問う、あるいは何らかの法的な特別責任を問う根拠とすることは可能かと思えます。これに対して、保証業者の場合は、先ほど申し上げたとおり代行し得ないということを明確にうたっておりますので、それに違反したことによる制裁という位置づけができるのではないかと考えております。

それから、円滑な明け渡しということも中間とりまとめの中で議論をされています。しかし、まずこの点についてですけれども、国土交通省の調査が引用されていますけれども、そこでもおおむね9割程度は1カ月以内に滞納家賃を回収しているのです。それから、強制執行に至った場合に、平均8.7カ月47万7,000円の費用がかかるということが出ておりますけれども、それも全体で見ると1,000件中の0.8件です。緊急に円滑な明

け渡しを図るほどの必要性が裏づけられているかどうかという点については、私どもでは疑問に思っている点であります。

それから、信頼関係破壊の法理の見直しですとか、あるいは明け渡し手続の迅速化ということが掲げられておりますけれども、この点についてもやはり賃借人の居住権ですとか、あるいは適正手続を受ける権利、こういったものが保障されているかどうかという点からチェックをしなければならないと思います。

それから、定期借家制度について中間とりまとめとは、これが円滑な明け渡しトラブルの紛争の未然防止につながるという位置づけでございますけれども、むしろやはり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ますので、これを拡充、推奨するという点については、私どもは疑問に思っているところです。

家賃滞納者データベースの件でございますけれども、まず常習的な滞納者として議論されている方が一体どれぐらいいるのか。そのためだけにデータベースを構築する必要はあるのかどうか。この点を疑問に思っております。特に、賃借人が家賃を滞納するに至った具体的な事情について考慮しないで、滞納したというその事実のみがひとり歩きをしまし、危険があるのではないかと、やはり入居差別、滞納した人にはもう貸しませんというところにつながっていくことになるのではないかと、非常に危惧をしております。このようなデータベースについてはむしろ設けるべきではないというのが私どもの立場でございます。

最後になりますけれども、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いうふうに私どもは考えております。社会的弱者であるがゆえに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ということはあってはなりませんし、そうしたことのないように居住権が保障され、消費者としての権利が擁護されるように事業者にも一定の規制をする法制度整備をしていくべきです。その整備を図ることは国の責務であり、そしてそのルールを守っていくのが事業者としての責務ではないかと、こういうことを訴えさせていただいて、私の発言は終わりたいと思います。どうもありがとうございました。

【部会長】 どうもありがとうございました。

それでは、〇〇様及び〇〇様からありました発表につきまして、ご意見、ご質問がありましたらよろしくお願いたします。

【委員】 原状回復ガイドラインの部分についてイメージをお伺いしたいと思います。

客観化ではなくて具体化ということでありました。方向性については私も賛成なんです、どうしてもガイドラインというものをつくっていかうとすると、ある程度やっぱり判例の集積がなければならぬと。ご指摘がありましたように賃貸住宅というのは千差万別でございますので、具体化していくというのを、ちょっと私が正確に把握しているかどうか自信がないのですけれども、非常に精細な内容になっていけばいくほど、それを裏づけるだけの判例の集積がないんじゃないかならうかと。じゃあ、ない部分についてはどうするかという問題も出てくると思うのですが、そのあたりをどのようなイメージを持っておられるか、ちょっとお聞きしたいと思います。

【参考人】 基本的には確かに判例の集積だとは思いますが、その判例の集積を演繹して他の事例についても考えていくしかないというふうには思っています。すべてのものが判例で蓄積されているわけではありませんし、それから、各消費者センターでいろいろな解決事例もあるかと思っておりますので、そういうものも一つの基準になるのかなと考えております。

【部会長】 よろしいですか。

ほかに何かございますでしょうか。

【委員】 いろいろな形で「国及び不動産事業者が果たすべき役割は重大である」とか、こういう表現が出ております。また、ほかにも「不動産事業者の責任」という言葉が出るのですけれども、言いわけをしておきますが、私は全宅連という代表で来ておりますし、もう一つの団体は全日本不動産協会というものがあまして、合わせて13万社の会員がおります。我々は宅建業法に基づく消費者保護を基本にした形での活動しております。そしてまた、前にも言っておるのですけれども、各都府県では不動産無料相談所というものを開設いたしまして、特にこの原状回復など、確定したようなことにつきましては、その窓口でしっかりと処理をしている。また、そういう不法なことをする会員がおればきちんと適切に処置をして、その窓口で現在も解決をしていると思ったりしております。そういう意味では、少しそこらあたりの認識を「一部賃貸業者」というふうな認識にしていただければよいのではなからうかと思っておりますけれども、そのあたり、ひとつよろしく願いいたします。

それと、居住権の保障ですね。これは、こちらのデータを見ておられるかわかりませんが、家主さんというものは大半が高齢者であり、かつ個人でお持ちのものであるということで、こちらの会議のスタートでも、借り主も消費者であれば、アパートローン

払って大変苦しんでいる家主さんも消費者ではないか、それを基本ベースでこの会議を進めようということを僕は提案したことがあるのですが、このあたり、居住権保障ということは非常に大切だとは思いますが、なぜ民間のそういった苦しい経営をしている事業者が、そういったいろいろな問題の負担をしなければならないのかという、その考え方に行き着くところを一遍お聞きしたいなと思っています。それは誤解があるのではないかと。家主イコール強者であるという、そういう誤解があるのではないかとこの点をちょっとお聞きしたいなと思うんです。

そしてまた、常習的な滞納者のデータベースにつきましては、慎重に扱うということ、今おっしゃったことはよくわかるのですが、それはやはりしかし、ほんとうに一部ですけれども、常習的な滞納者がおることによって、まじめな借り主がそれによって負担を強いられるという事実がありますので、非常に慎重に扱うという前提においてデータベース化というのは、この業界だけに必要ではないかと。ほかの金融機関なんかにあるのに、この業界だけがだめだという論理は何とか考えて理解をしてもらえないかという気はしたりします。

そしてまた最後には、全体的にすべての細かい、客観的なきめの細かいガイドラインなんかをつくりまして、あるいはまた最終的には更新の問題も含めまして、そういったことを一切きちんとした法制化を目指すということについて、皆さん方はどのように考えておられるのか。

そしてもう一つ最後に明け渡しのことにつきまして、日本ではやはり10カ月ぐらい近くかかって弁護士費用等100万円以上がすべて家主さんの負担になるという矛盾につきまして、アメリカでは45日間で解決するので、せめて日本でも3カ月間ぐらいでそのあたりを解決する制度を取り入れてはかがかと申し上げたけれども、どちらかといえば皆さん方はそれに対する反対の意見を述べられたという理由を一遍お聞きしたいなと思ったりしております。よろしく。

【部会長】 いかがでしょうか。

【参考人】 それでは、最初のお話のご意見ということでよろしいでしょうか。

【委員】 ひとつ理解を深めてください。

【参考人】 おっしゃっていることは私、認識しております。ただ、やはり全体としてまだトラブルも多いということは、さまざまなご努力がまだ十分浸透していない面というのがあるのではないかとこのことです。

【委員】 全く一生懸命、役員はボランティアでやっておりますので、弁護士のように費用を取ってやっておりませんのでよろしくお願いいたします。

【参考人】 ○○さんは京都ですので、私もよく存じ上げております。

それから、構造的な格差があるというのは間違いではないかというご指摘だと思うのですが、そのご指摘はやはり違うというふうに思っております。というのは、やっぱり賃借人は居住を奪われるということによって、即生活の基盤を奪われる、そういう立場にあるということです。そこがやはり居住権というものの重要性があります。そこから追い出された場合、ホームレスになってしまうわけです。極端に言えばですね。そういう立場と、確かに経済的な問題はあるかと思いますが、その経済的な運営の問題というのはやはり一定の違いがあるのではないかと考えております。

それから、契約の場面等々を見ますと、賃借人が契約書をつくっているわけではないわけでありまして。つくっているのは貸貸人の方であり、あるいは管理業者の方であるわけで、そういう形でそれをつくられて、貸貸人はこれでいいかということと言われる立場にあるということです。その条項を作成するという上においては、その条項に対してそれが適正なものであるかの、責任を最終的に負っているのはやはり作成者であると思います。その意味で格差があると申し上げております。それは個々にすごくお金持ちの賃借人と、とても零細な貸貸人がいることは、それはあることかと思いますが、構造上の問題であると理解しているところであります。

それとあと、更新料の問題とかガイドラインを法制化するかどうか、これはまたちょっと別の問題かと思いますが、更新料につきましては、それは最終的にはおそらくこの事件は最高裁まで行かして、最高裁で1つの結論が出る。その結論については、それは法制化するかどうかはわかりませんが、判例ということでその結論は普及はしていくのであらうと考えております。

それから、ガイドラインにつきましては、先ほど申し上げましたように、標準契約書の中にやはり組み込んでいただきたいと思います。

【参考人】 ○○のほうから何点かご発言したいと思います。

一つ目の家主さんも個人事業者であるという点でございまして、ただ、やはり事業をなさるに当たって、経営判断というのが当然求められていくわけです。高齢であったりですとか、相続をなさったとかいう方も確かに家主さんの中にいらっしゃるわけですが、そういう方はまさに管理業者さんであるですとか、そういった関連する事業者さ

んに委託をして、そういう自分の足りないところを補って経営をなさっているわけですので、そういう意味では家主さん、さらには管理業者さんが共同して事業者としての責任を負ってほしいなというのが私どもの要望でございます。

それから、データベースの点でございますけれども、貸金のお話とリンクされてお話がありました。しかし、貸金業の場合は、いわゆる過剰融資の規制という問題がありますので、これがデータベースを利用した結果、貸さないということが債務者の側にとって利益になる部分ということもあるわけでございます。それに対して賃貸住宅の場合に過剰借入れというか、そういった問題というのは少し考えにくいところです。結局、家主さんが家賃を取りっぱぐれるのではないかと、そういったリスクを回避するというのもっぱら資するだけではないかというふうに考えておまして、やはり制度の趣旨が違うのではないかと。その結果、この賃貸住宅のデータベースについては入居差別あるいは社会的弱者の人が賃貸住宅に入居できないといったことをもたらすのではないかと懸念をしているところでございます。

それと、明け渡しの制度をもう少し迅速にという部分がございます、一般論として使い勝手のよい司法制度にしようという点については否定するものではございません。ただし、現在裁判ということになりますと、訴状を送達したりですとか、明け渡しの強制執行をする前にもさまざまな手順を踏んでやらなければいけないとされています。こういったものはやはり強制的に住まいを奪われるという、そういう強烈な効果を持っている手続でございますので、やはり慎重な手続的保障を設けるべきだという趣旨ですので、そのことも十分にご理解をいただいた上で、どういう制度が必要であるかということをご検討いただければと願っております。

【委員】 借家人保護のお話がずっと出ていて、弁護士の方々と話をするとこういう話が多いんですけども、居住権を保護するということについては大賛成なんですけれども、それは借家権保護を通じて実現されるべきかどうかということに対しては非常に疑問を持っております。どうしてかという、借家権を保護ということは、逆に言うと大家さんの負担を増やすということです。賃貸人、住宅を貸す人の負担を増やすということを直接意味するわけです。こういうロジックで言うと、居住権を守るために借家権を強化して、そして大家さんを虐待すると言ったらいいか、不利益を与えると。こういうことを居住権保護を実現する上で大家さんの負担の上で実現するのが正当なのかどうかということをお聞きしたいと思います。

ふさわしい手段というのは、私は、借家権保護をすればするほど居住できない人がかえって増えてしまって、そしてそういう人たちを保護するためには、むしろ家賃補助や何かを実現すべきだというふうに考えておりますけれども。まあ、それはつけ足しです。

【参考人】 今おっしゃられた、大家さんを虐待する事態というのは、借家権を保護して大家さんが虐待されてしまうというのは具体的には、どういう事態を考えておられるのでしょうか。例えば、今言った、データベースをつくらないということが大家さんを虐待する制度であると、こういうことでしょうか。

【委員】 一旦契約して、契約期間が終わっても例えば借家権を保護するということは、追い出せないということですよ。それから、家賃を滞納している人たちを追い出せないということですね。それは家主さんの負担でやっているわけですね。つまり、家主さんは家賃をもらわずにその人たちをボランティアで、ただで住ませるということの意味するんじゃないかということをおっしゃっているんです。

【参考人】 いわゆる賃借権を失った人をただで住ませて、保護しろと言っているわけではありません。

【委員】 だから、賃借権をどこまで認めるかということです。家賃を払わない人も賃借権を持っているということですね。

【参考人】 いや、そんなことは何も言っておりませんよ。家賃を払わなくても賃借権を認めるなんていうことは一言も言っているつもりはありません。賃貸借契約を結ぶのであれば正当なものにすべきである、それから情報をちゃんと開示して、きちんとした、だれでもわかるようなものにする。特に賃料の対比とかができるように、そういうふうにしておくべきであるということをおっしゃって、家賃を払わなくて住み続ける制度をつくれとは一言も言っていないと思いますけれども。

【委員】 わかりました。じゃあ、家賃を払わない人をずっと住ませていることを認めろということはおっしゃっていないと。

【参考人】 言っておりません。

【委員】 ああ、そうですか。どういうことなんですか。つまり、家賃を払わない人でも簡単に追い出せないようにしようというふうに私は理解しているんですけれども。

【参考人】 ちょっと質問の趣旨を私のほうで理解していないのかもわかりませんが、要するに有効な賃貸借契約の解除があるのかないのかということで、賃借権なのかそうでないのか概念的には違ってきます。ただ、先ほど申し上げたとおり、やはり住まい

というものがあらゆる人間生活の基礎をなしていますので、それを一方的に奪うということについては慎重に手続を保障していくということだろうと思っています。そのことによって、確かに結果として家主さんが何カ月分かの滞納家賃を取れなくなることが問題ではないかというご指摘もあります。それはおっしゃるとおりですが、ただ、事業をやっている以上は未収リスクというのはどうしてもあるわけですので、やっぱりある程度それは織り込み済みで経営をしていかざるを得ないのではないかなと。その未収分が生じたからただちに合法的に明け渡しできるようにせよとか、その分を国に負担をしてくれとか、こういう制度にはなかなかならないのではないかなというのが1つ思っているところであります。

ただ一方では、やはり私どもとしても、この問題を事業者さん任せだけにするのではなくて、やはり国としても必要な制度をつくってやっていくべきだと考えています。例えば今おっしゃったような家賃補助制度ですとか、あるいは公的保障制度ですとか、こういったことで社会的な弱者の人が借りられるような、そういう制度も含めてトータルで検討して行ってほしいなと思っています。

ちょっと回答になっているかどうかわかりませんが。

【委員】 しつこいようですけれども、未収リスクというのが高まれば大家さんは賃貸住宅を貸さなくなるわけですよね。その結果、潜在的な賃借人という人たちがますます借りにくくなるということが起こるわけです。それはコメントとして申し上げるのですが。

【部会長】 はい。ちょっと時間もオーバーしていますので、それでは質疑を終わらせていただきます。

最後に〇〇の〇〇様から、紛争解決のための制度や紛争処理機関に関して発表がございましたので、よろしく願いいたします。

【参考人】 〇〇で〇〇を拝命しております行政書士の〇〇と申します。よろしく願いいたします。

私は、行政書士を開業してから13年になります。それと、このADRセンター東京、実はことしの5月25日に認証をいただきまして、まだ開いてから4カ月程度の機関なのですが、それ以前に、また後でちょっと言及をいたしますけれども、東京都行政書士会の中で相談センターというのがありまして、そこで私は相談員を3年務めたこともあります。こういう賃貸住宅に関するトラブルについても随分相談を受けてきたという経緯がございます。

さて、私が説明したいのは、お手元にあるかと思うのですが、この青色のセンターのパンフレットと簡単なレジюмеに基づきましてご説明をさせていただきたいと思っております。

まずレジюмеです。このセンター自体はことしの5月25日にADR機関としての認証をいただきました。これは30号でございます。現在、この機関認証を取得しているのは全国で40機関でございます。このADR認証というのを一言で簡単にご説明いたしますと、法務省がADR法に基づいてその条件を具備した団体について認証を与えるというシステムでございます。この認証については、行政書士会が各都道府県に1つあるのですが、東京都行政書士会が初めての機関認証を受けております。要するに全国で初めての機関認証ということでございます。

このADRセンターの特徴ということになります。大きく言って4つになるかと思えます。1番目の特徴としては、対話促進型調停である。この対話促進型調停というのは、基本が評価を前提に解決をするのではなくて、当事者の対話を通じて解決する手法という言い方になります。じゃあ、どんなことが特徴になるんだということですが、基本は同席調停です。お互いに面と向かって調停をしていただく。調停の仕方ということですが、法情報の提供はいたします。このような判例がありますとか、ガイドラインではこのようになっておりますというような、そういうような提供はいたしますが、「こうなるでしょう」というような法的判断は基本的にやらないというのがこの対話促進型調停の特徴であります。

後でまたちょっとお話をしたいのですが、対話促進型調停の特徴として、当事者の対話を通じてということですので、お互いの何を考えているかということの本音を探るのがその中心の部分としてあります。行政書士会特有かもしれないのですが、この構成員の中に、実は行政書士というのは賃貸管理であったり、あるいは実際に不動産屋を運営している会員が随分おまして、我々がどういう解決手法を使うかというときに、「こういう案件が来ているんだけど、どんなふうに考えられますか」という、いわゆる業者側のほうの言い分をちょっと聞いてみるということがよくあるんですね。「こういうふうなトラブルというのは、それを業者の側から見るとどんなふうに感じられますか」「ああ、これはこうこう、こういう感じだね」「ああ、業者の方ってそういうふうに感じられるんですか」あるいは「大家さんというのはこういうふうに感じられるんですか」というのを聞くことができる。それがある程度積み重なってきて、本来であれば相談の案件なんかでよくそうな

のですが、いわゆる居住者の側だけの言い分を聞いてぶつけるというのがあるかたわら、調停の場合については、大家さんがそもそもどんなふうな感じ方をしているか、あるいは不動産管理会社がそもそもどういう考え方をしているかということはある程度こちらがのみ込んだ上で調停に臨むことができるというところが行政書士会での分野の調停をやるというところの一つの特徴——それをあまり強調することもできないのですが、一つの特徴なのかなというふうに思っております。

実はこのセンターは民事紛争全体を対象とするのではなくて、4つの専門分野ということで絞って認証を受けております。その4つの専門分野といいますのは、表紙のほうにもございますし、このパンフレットでいう4ページのところに紛争分野の説明がしてあります。ざっくりとご説明をいたします。外国人の職場環境・教育環境に関する紛争、自転車事故に関する紛争、愛護動物に関する紛争で、今回、大きなテーマになります居住用賃貸借物件に関する敷金返還原状回復に関する紛争という、この4つの専門分野です。特にこの居住用賃貸借物件に関するトラブルに関しては、敷金返還と原状回復に絞った形で今回は認証を受けております。

レジュメの3番のところの処理期間というところですが、これは基本的に受付順番です。ですので、後でまたフロー図のところをご説明いたしますが、申し込みがあって相手方が受け、調停人が決まれば、早い話、1週間後にでも調停を開始することが可能です。現在の想定としては、申し込みがあり、なおかつ相手方が受けられて2週間後ぐらいを想定をしてプロセスを組んでおります。基本的に対話促進型調停というのは回数を重ねても解決に至らないこともありますので、想定としては3回程度、期間としては約2カ月程度で解決を図ることを目指す。場合によってはどうしてもデッドロックに乗り上げてしまって解決に至らなければ不調にするということを考えております。

4番目の費用ですが、当事者に負担をしていただく費用については、申し込み手数料、これが3,600円で、1期日の手数料が3,600円です。1回目と2回目については申し込みの方に負担をしていただきます。要するに、7,200円を申し込み人の方に負担をしていただきますが、第2回以降の期日に関しては折半です。1,800円ずつ負担をしていただくというのが原則になっております。

こちらのパンフレットのほうの7ページになります。実施日についてですが、原則は火、木、土の10時から4時が実施日でございます。祝日、休日、年末年始は休みというふうに書いてあります。これは実際に動かしてみても感じたというか、実際のところの話なので

すが、火、木、土というふうに3日、電話は受けているのですが、実際に相談に来られる方というのは実は土曜日が多いということが現実としてあります。電話は平日もあるのですが、実際に相談に来られるのは土曜日、実際に実施するのも土曜日というのが基本で、そうであれば日曜日のほうの実施も考えなければならないかなというふうに今、考えているところです。あくまでも原則は火、木、土の10時から4時というふうには書いてはありますが、あくまでも当事者を中心に考えておりますので、月曜日に電話があればこちらから返すこともございますし、どうしても当事者のほうで水曜日に調停をやってほしいということであれば、そのような柔軟な対応は可能でございます。

あと、このパンフレットの中には正面切っては書いてはいないのですが、原則はあくまでもADRセンター東京の調停室のほうで実施をさせていただくのですけれども、どうしても当事者の希望があれば、別の場所にこちらから赴いて調停や調査を行うことも可能です。あまりこれは言いたくないというか、センターが原則ではなくてこれが例外になって、現地在原則になってしまうとなかなか手当が大変なので、原則はあくまでもセンターでの実施ということを前提にしておりますが、どうしても来てほしいということであれば、こちらに赴いて調停及び調査をすることも可能です。その場合の費用については1日当たり9,000円の日当と交通費をいただくということになっております。

レジュメにしますと2ページ目になります。現在の構成員ですが、センターの構成員はセンター長、次長というのが各1名おります。運営委員ですが、センターの運営委員は弁護士3名を含む10名で、手続管理委員、これはケースマネジャーといいまして実際に申し込みを受けてから調停に臨むまでを管理する委員です。これが2名おります。調停人候補者というふうには書いていますが、これは候補者の段階で今、登録をしておりまして、紛争ごとに調停人を選任するという建前になっておりますので、実質、調停人というのは実数では22名用意をしております。それぞれの分野について、外国人では10名、自転車10名、動物10名、敷金11名、延べですが41名の調停人候補者がございます。

敷金分野に関しては現状10名の調停人候補者というのが控えておるのですが、この調停人候補者の中で定期的に専門家を招いての講義、調停人候補者同士での研究会やセミナー等の参加を通じて最新情報の入手及び研究に努めております。

ちなみということになりますが、このシステムでは、認証を取るときに弁護士さんの助言体制を確保することというのが条件になっておりまして、運営委員の中には弁護士さん3名を含んでおりますし、手続関与弁護士ということで3名の方が関与されております。

全体で運営関与弁護士が、東京の場合ですが、東京3会で各1名ずつの3名、手続関与弁護士として、これも東京3会から1名で、全6名の弁護士の方がこのセンターの中に関与をされております。

4番目の受理件数というところになります。これは認証を受けてから昨日までの実際の件数なのですが、ここで見えにくいところと見えやすいところがあるのですけれども、実は、先ほどもちょっとお話をしましたように、行政書士会の中では相談センターというのがございます。ですので、単純にこちらの調停センターのほうに電話がかかってきて「相談をしたいんですけれども」という案件については、逆に我々が「じゃあ、相談センターのほうにお電話をかけ直していただけますか」ということで振ることがございます。ですので、相談というふうに書いてあるのは、これは実質的な調停に対する手続相談という意味合いですので、件数がちょっと少ないかなというよりは、実質的に調停を受けたいんですけれどもそれについてはどうなりますかという実数の部分の相談件数がこの敷金に関しては3件ということになります。実際には今、受付1件で、受理をして実際に動いておるのが1件ということでございます。

レジュメの3ページです。この敷金に関するトラブルということが賃貸借の物件に関しては中心となるのですが、ここで気をつけておかなければならないのは、パンフレットの4ページ目の下のところでございますが、行政書士ADRセンター東京で受けられる範囲というのは、下のほうの小さい字の中にありますけれども、東京都内に所在する居住用建物賃貸借についての敷金の返還または当該建物の原状回復に関する紛争でございまして、実は随分ご相談はいただくんです。千葉県や埼玉県や、最近の事例でいくと「徳島県なんですが」ということでお電話をいただくのですが、「すみません、こちらは管轄が東京都内ですので、こちらでは受けられません」ということで、東京都内の居住用物件に関するものが私たちの範囲でございます。

多く寄せられているトラブルといたしましては、ほんとうにさまざまあるのですが、敷金に関してはクリーニング代等の多額な費用を請求されたというようなケースがすごく多くて、あるいは不意打ちをくらったということですね。このぐらいの金額ですよと言っていたのが、明細書をもらってみたら10万円も20万円も来てびっくりしちゃったと。これについて調停をしてほしいというような事例で受けることが多いです。

実際に受けていて、ちょっと難しいなと思っているところが、当センターの方式が対話促進型調停なものですから、あくまでも本人が出席をしていただくというのが原則になっ

ております。もちろん、弁護士さん等の代理人の参加というのは認めているのですが、賃貸人の方が「私はもう全部管理会社に任せているから、そのことについてはわからないよ」というのも実は多々あって、そういうケースの場合に、じゃあ不動産管理会社が代理人として出せるのかというと、基本的に私たちは不可ということにしております。最低でも同席にしてくださいと。必ず本人が来て、現状をお話しするときに管理会社の方が同席で来られるのは構わないけれども、最低でも本人が来てくださいというのを原則にしていますので、ケースマネジャーの方が賃貸人に対してお電話をして——私たちの場合には申し込み人から調停の申し込みの依頼を受け、それを書面にして相手方にお出しするのですが、大体、相手方に着くころにお電話を差し上げます。「そろそろそちらのほうに書面のほうは届いておられますか」ということで電話をするのですが、賃貸人の方が「私はもうすべて管理会社に任せているからそれはわからないよ」というふうなケースがありまして、そのケースに関してはなかなかこの調停を開くことが難しいのかなというのが今の私たちの課題ということになります。

パンフレットの6ページをちょっとごらんいただきたいのですが、全体の流れとしてはこのようになっております。一番初めにこれを申し込みたいという方から問い合わせがございます。これは通常は電話であります。電話でございまして、調停を受けたいということであれば、センターのほうにまず来てくださいというふうにしています。センターのほうに来ていただいて、そもそもこの案件が我々の受けられる案件であるか、それときちんとした制度についてご説明をして、それに納得をいただいた上で申し込みをいただきます。その段階で手続関与弁護士のほうにご連絡をいたします。これを当センターで受けていい案件かどうかというのをチェックをしていただいて、「これはいいでしょう」ということであれば、それを申し込みという形で受理をいたします。受理をした段階で相手方に対して書面をお送りし、相手方に対してケースマネジャーのほうから連絡をさせます。相手方が「では、調停のほうに乗りましょう」ということで相手方からこちらのセンターのほうに依頼があれば、その段階で手続関与弁護士と当センターの調停人候補者のほうで調停人を選任いたしまして、紛争解決小委員会、これは2人なんですけれども、弁護士さんが1名と調停人が1名の紛争解決小委員会というものを組織しまして、それに基づいて検討をし、それから下のほうに高度な法的判断というのがあるのですが、これだったら行政書士さんだけでできるでしょうということであれば、弁護士さんが助言者という立場で参加をする。この助言者というのも実際にセンターまで来るといふのと、事務所で待機をしていて

何かがあれば連絡をくださいという、大きく分けて2つのパターンがあるかと思うのですが、助言者として参加をしていただく。

この高度な法的判断が必要というケースの場合には、弁護士さんが手続実施者、要するに調停人として共同実施という形で関与をして実際に調停を行うという、そういうプロセスになります。1回、2回という期日を経過をして、その後に合意の成立があれば合意書を作成して、これにて調停を終了するという、そういう手続になります。

レジュメのほうに戻りますが、我々のセンターが判断基準としておりますのは、あくまでもガイドラインです。このガイドラインというのは、国交省ガイドラインと東京都のガイドラインでございます。

いま少し話をしておくと、今、ちょっと検討課題としているのは、実際の物件の段階で争いがあった場合に、これはどちらの負担だ等々について争いがあった場合に、専門委員というのをつけて、実際に現場のほうに行って評価、判断をしていただくということができないだろうかということを検討しておりますし、先ほどちょっとお話をしました、実際に赴いて現状の立会い調査ということについても現在検討中でございます。

7番目ですね。これからのセンターの展望としてということで、今現在は敷金と原状回復だけと、取り扱い範囲としてはその分野だけに限定をしておりますが、実際に相談センターで私が受けていたものとしては、更新に関するトラブルや家賃に関するトラブル、あるいは今現在は居住用物件だけですが、事業用賃貸借であったり、定期借家権に関するトラブルやサブリースに関するトラブル等も実際には私自身受けておりましたので、将来的にはそちらのほうの拡大ということも視野に入れて今、研究をしておるところでございます。

もう一つ、当センターの特徴としまして、先ほど4分野あるというふうにお話をしたのですが、実は外国人の居住に関するトラブルというのもありまして、例えば2人の方に部屋を貸したけれども、実際に10人の方が住み込んできて、そこで賃貸人との間でトラブルになる。これは文化的な差異というのですか、基本的に1人が借りていればみんな住んでも大丈夫だというような、そういう文化的な違いによるトラブルであったり、あるいはペットに関するトラブルというので、私なんかがよく受けるのは、管理規約で今までこのマンションに関してはペット飼育可とっていたのが、管理規約が変わってペット不可になった、これをどうしてくれるんだというような、いわゆるそういう複合的な、外国人、ペットという、それも4分野の中に入っておりますが、それと組み合わさった形でのトラ

ブルというのも実際に受けていております。

センターとしては、まだまだ開いたばかりで実績としては少ないのですが、先ほど申しましたように、貸すほうと借りるほうの両方の本音の部分がわかるということと、私たち自身のセンターのほうでそういうのが積み重なってくると、紛争取り扱い基準というものをある程度つくっていけないのではないか。実際のトラブルを通した上での取扱い基準というのをつくっていけないのではないかというのは、今思っているところであります。

最後のページの要望というところになるのですが、私たちが常に基準として考えている、ある部分でガイドラインがあるということは非常にありがたいですね。最後の私たちのとりでというのはガイドラインですので、ガイドラインというのはこうなっておりますというところがあるのが非常に私たちとしてはありがたい。

できればガイドラインのほうも、より広く整備をしてほしいと思っております。広くというのは、例えばまだ私たちの取り扱い分野ではございませんが、更新に関するものであったり、契約に関するものであったり、そういう部分でのガイドラインをつくっていただきたいと思っているのと、実は、今あるガイドライン、このガイドラインができてから随分判例があるのですが、そういう判例を取り込んだ、もう少し使える、と言っては失礼なのですが、私たちはガイドラインを見、なおかつ判例を調べつつ検討しているので、できれば判例を取り込んだガイドラインで、国交省のガイドラインであればもう少し図表を取り込んだガイドラインを出していただきたいというふうに、これは要望としてお話をしておきたい。

それと、これも一つの要望なのですが、定期的に意見交換会みたいなものができれば、私たちとしてはありがたいというふうに思っております。

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。

それでは、参考人〇〇氏からありました発表につきましてご意見、ご質問ございましたらお願いいたします。

【委員】 すみません、前のご意見についてですが、〇〇さんに。

【部会長】 じゃあ、ごく短く。もう時間がかなり押していますので。

【委員】 じゃあ、そちらの彼から。

【部会長】 ええ、できればちょっとこちらのほうを優先させていただいて、もし時間があれば。

【委員】 私も前と関連が出てくるのですけれども、定借のトラブルってどういう内容なのかなと思うんです。定期借家というのはほんとうに時代の流れ、そしていろいろな問題を反映して、いろいろな協議をされてでき上がったものに対して、契約書だけではなく、借り主には別の説明書、承諾書までつくる、こういう形ででき上がった制度、先ほどの〇〇先生も否定をされている。非常に残念だなと。あのことによって、せっかく今までの説明、全部がそういうものの考え方でできているのかなという気がしたりするのですが、それは別といたしまして、このトラブルってどういうことでしょうか。

【参考人】 実は、この定期借地権はまだ私たちの取り扱い範囲ではないのですが、私が幾つか扱った案件ですと、いわゆるそもそも契約が定期借家権でできているということを認識されていない方がおられて、契約書を持ってきて、「これ、定期借家権が設定されているじゃないですか」「いや、私、その話は聞いていません」というような、契約自体がどうこうというよりも、借りている人がそもそもちゃんとそれを認識していないというところから起きるトラブルというのを何件か私は受けております。

【部会長】 ほかに何かございますでしょうか。

【委員】 ADRそれぞれに特化した、いろいろなバラエティーのある、使い勝手がいい、利用者にとってほどのADRの認証を使うか、いろいろあると思うんですけれども、行政書士会として4つの分野に特化したというのは一つの特色かなとも思うんですけれども、そのほかにADRを取って始めたアイデンティティーというのか、特色というのか、その辺をちょっと聞かせていただけるとありがたいのですけれども。

【参考人】 行政書士として……。

【委員】 行政書士会としてADRをたち上げた趣旨、動機というか、そういうところですね。

【参考人】 一言で言うと社会貢献ということになります。社会貢献であり、なおかつ、この4分野って、一言で言っちゃうとニッチだと思うんですね。今までトラブルが多くあったけれども、扱うことがなかなかできなかった分野を扱っているということが非常に特徴かと思います。特に外国人分野であったり、ペットの紛争というのは、確かに今までも紛争は多くあったのですが、それを真正面から取り上げてこなかったというところがある意味では特徴かなと思います。

【委員】 賃貸借に関してですけれども、敷金に何で限定しちゃったんですか。賃貸借のトラブルについて敷金返還、原状回復に限定しちゃっていますよね。それは何か理由が

あるんですか。

【参考人】 実には、居住用物件に関して幅広い紛争でいこうかという話も、いわゆる認証前には随分検討はしていたのですが、この検討会でも随分話し合われているように、かなり難しい分野が錯綜していて、まずは私たちがきちんとかういうことができるんだということを世の中にきちんとか示したいという部分もあって、まずはある程度きちんとか明確に出ているガイドラインがあるものから、まずそこで修練を積んで、ある程度現場を積んで、それから少しずつ幅を広げていこうじゃないかという、そういう動機がありました。

【委員】 ありがとうございます。結構です。

【部会長】 ほかに何かありますか。

じゃあ、まず〇〇委員から。

【委員】 〇〇さんにお伺いしたいんですけれども、法的手続に従っての建物の明け渡しというところで、国交省の調査だと例の8.7カ月、あるいは47.7万円のというので、こういうところに追い出し屋という連中が暗躍するところがあるのかなと思っていましたけれども、この追い出し屋さん——「さん」ってつけて言うのもおかしいんですけれども、彼らだってこのぐらいの金額で刑法犯ですよ、はっきり言えば。犯罪者ですね。犯罪者は犯罪者なりの勘定があるんじゃないか、ペイしないような気がするんです。ペイというのもおかしいですかね。そういう連中は、言いづらいかもしれませんが、どういう人たちがやっているんでしょうか。

それと、私は、これはやはりかなり大きいいろいろなお話で、やっぱり法的な規制が必要なんじゃないかなと思っています。それはやっぱり昔、〇〇先生がサラ金の問題をやり始めたときに、消費生活センターとか自治体で受け付けるというのは若干逡巡したんですよね。やっぱりそれは本人にも問題があるんだろうと。ギャンブルをしたり何とかしたって、そういう人たちの部分もあるんだろうということで、若干冷たい部分があったわけですね。

そうじゃないんだと。いろいろな面があって、今は多重債務なんていう言い方をしたりしますけれども、40.004%になって、29.2%になって云々と、そういう一つの運動的な部分もあると。だから、検挙に勝る防犯なしとって、いわゆる検挙するとかなり防犯には役に立つわけですが、もうそれじゃあちょっと無理です。法律が必要なんだというアピールをもうちょっと強烈にやられたほうがせつかくの機会だからいいんじゃないかと思うんです。私もそれは賛成しているので。

【部会長】 いかがですか。

【参考人】 まず、そもそもペイしているのかという話がありましたが、これは帝国データバンクで幾つかの家賃債務保証業者についての経営状況ですとか、そういった報告があつて、それなりにペイをしているようです。追い出しをして、確かに刑法に触れるような、そういう行為をしてまでやるだけの経済的な動機があるのかという質問ですが、やっぱり処罰されないとたかをくくっている部分が1つあるのと、それとやっぱり事業自体がそれによつてとまるというわけではありませんので、言葉は悪いですが、そういうことをやった従業員がやり過ぎたんです、会社としては健全にやっておりますと、こう弁解をしてそれで終わっているということがあると思うんですね。

そういった観点から言いますと、一つはやはり登録制ですとか、あるいは行政処分によつて業務停止、登録取り消しにより、業務ができなくなるという制裁を予定しなければ、なかなかそういう違法行為を抑止できないのかなと思っています。

それともう一つは刑罰の問題だと思います。確かに物を処分してしまうということになれば住居侵入、あるいは窃盗ということで刑法犯になるのですけれども、そこまで至らないような取り立てであったりですとか、あるいはかぎを換えるということについて特別な法律によつて犯罪化していかなければならないと思っております。かぎ交換については、我々としては不動産侵奪というのに当たるのではないかと考えてはいるのですけれども、それで被害届をしようとする、じゃあ不法領得の意思が認められるのかとかいうあたりで警察官としては動かないということがあるのです。そこで、いろいろ考え方はあると思うのですけれども、業者であるということを重く見て、一般の刑法よりも重く処罰するという、そういう犯罪類型か、あるいは業者であるという特殊性から一般の刑法犯に触れないまでも違法性の高い行為を類型化して業法の中に入れていく。そういう2通りの方法で特別刑法を設ける必要があるのかなと思っております。

2点目、ご本人さんに問題があつて被害の申し出が少ないのではという点の話ですけれども、なかなか処罰されないだろうというのは、被害を受けた側のほうがなかなか被害の届け出をしない、あるいは弁護士等に相談をしないということがあると思うんですね。やはり追い出されたほうとしても、自分が滞納したからやられてしまったんだと、そういう負い目がありますので、自身の権利が保障されているんだと、不当に侵害されることがないんだということが行き渡っていないところが問題ではないかと思っております。そういう点では、私どもが昨年来活動を続けてまいりまして、ようやく200件ぐらい相

談を受けるようになってきましたけれども、こういう問題が社会的に認知をされることによって、自身の被害を受けたということに気づいてご相談、あるいは告発をしていくということが増えていけば社会の目も変わっていくんじゃないかなと思っております。

【部会長】 それでは、〇〇委員。

【委員】 少し前の〇〇委員からのお尋ねに対して、〇〇参考人から家賃を取り立てることができないリスクがあってもやむを得ないのではないか、というご発言があって、特に留保をつけずにそういうふうにおっしゃったように聞こえたのですが、おそらくおっしゃらなかったことの趣旨は、家賃を取り立てることができないリスクというものが仮にあるとしても、それが少し感覚的に誇張されて議論されていませんか、ということでありましょうし、それは1つ前に〇〇参考人がおっしゃったように、裁判所は信頼関係破壊の法理などの運用においても、家賃が払われていないという要素を決して軽視したりしていないはずで、家賃を払わなくていい賃借人がいるなどというふうに裁判所も法律家一般も考えていないということの留保がおそらくおありであると想像します。それから、仮にそういうリスクがあるとしても、そのリスクと他の要請、例えば適正な手続によって裁判を受ける権利との調和といったことについても、きちんと詰めて議論していただかなければいけないという留保も添えておっしゃった趣旨であろうというふうに理解いたしましたから、以上、コメントさせていただきます。

【部会長】 ご意見ということでよろしいですか。

【委員】 はい。

【部会長】 大体時間が来てしまったのですがよろしいでしょうか。

それでは、本日は長時間にわたりご審議いただきましてどうもありがとうございました。また、参考人の皆様、どうも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 —