

中間とりまとめ以降の議論を踏まえた論点の再整理（案）

1 家賃債務保証業務等の適正化について

【「中間とりまとめ」該当箇所】

4 滞納・明け渡しを巡る紛争について

(1) 検討に当たっての視点（抄）

近時、滞納・明け渡しを巡るトラブルが増加している。具体的には、賃借人が家賃を滞納した場合に、家賃債務保証会社が求償権の行使に当たって、執拗な督促、物件への立入り、鍵の交換、動産の搬出・処分といった違法又は不適切な行為が行われる事例が発生している。全国の消費生活センター等によせられた家賃債務保証をめぐる消費者トラブルに関する相談件数も、平成18年度の89件から、平成19年度172件、平成20年度495件と急激に増加してきている。

また、家賃債務保証会社に限らず、賃貸住宅の管理会社や賃貸人が、家賃の集金等に当たって、同様の違法又は不適切な行為を行っている事例も発生している。

(2) 家賃債務保証業務等の適正化について

現状（抄）

- ・具体的には、未明までの支払いの督促を受けた事案や、賃貸住宅の部屋の鍵を賃借人に無断で取り替え部屋に入ることができなくなった事案、さらには、部屋の中の荷物を勝手に搬出するといった事案も発生している。
- ・国土交通省が平成20年末以降に実施した家賃債務保証会社に関する実態調査においても、消費者契約法等により無効となる可能性のある条項を含んだ契約書の使用例があり、家賃債務保証会社に対して契約書の見直しの検討などを要請したところである。しかしながら、その後も、家賃債務保証業務を巡るトラブルの発生は続いており、さらに実効性のある措置が必要と考えられる。
- ・また、滞納・明け渡しを巡るトラブルには賃貸住宅の管理会社等が当事者となるものもあるが、管理業務等についても、これを規制する法律等は存在しておらず、参入は自由であるため、何らかの措置が必要ではないかと考えられる。

検討の方向性（抄）

例1：家賃債務保証契約等に関する情報の提供

例2：家賃の集金や家賃債務保証に係る求償権の行使に当たってのガイドラインの策定

例3：家賃債務保証業に係る法律に基づかない任意の登録制を導入

例4：家賃債務保証業に許可制（義務的な登録制を含む）を導入

【各方策例の利点について】

家賃債務保証契約等に関する情報を提供することは、賃貸借契約の締結に併せて締結することとなる家賃債務保証契約の内容等が情報として提供されることで、賃借人（入居希望者）が、物件を選択する際の判断材料を提供できる。

ガイドラインについては、広く周知されれば、一定の行為規範として機能し、違法又は不適切な行為の抑止を図ることが期待できる。

任意の登録制とすれば、登録を受けている家賃債務保証会社は一定の要件を満たしていることが対外的に明らかになることで、賃貸人や賃借人（入居希望者）が、家賃債務保証会社を選択する際の目安となる。

許可制とすれば、一定の要件を満たした者のみが家賃債務保証業を営むことができるようになり、また、問題を起こした家賃債務保証会社に対して、行政処分等による迅速な対応が可能となる。

【各方策例の課題について】

ガイドラインについては、強制力がないことから、どれだけの実効性が確保できるか。

任意の登録制では、違法な行為等を行った場合には登録を消除することとしても、登録が無くても家賃債務保証業を営むことは可能であり、そのような会社を市場から排除はできず、問題の解決には不十分ではないか。

荷物の搬出・処分など問題となっている行為の多くは、民事上の不法行為や刑事事件に該当する可能性のあるものであり、「保証」に直接関する問題（保証料を支払ったのに保証されないといった問題など）ではない中で、家賃債務保証業を法律で規制することが適当か。

家賃債務保証会社以外についても同様の問題が起きている中で、家賃債務保証業のみを規制することで足りるのか。一方、数十万人と推定される個人の賃貸住宅経営者まで全てを規制の対象とすることは現実的ではないのではないか（また、問題となっている行為と経営規模は関係ないのではないか）。

許可制とすれば、国や地方公共団体に担当部署の設置、担当職員の配置が必要であり、それに要する行政コストも考慮する必要はないか。また、登録制についても、行政庁自らが登録事務を行う場合には同様の課題があるのではないか。

今後の検討を進めるに当たっての課題・留意点（抄）

- ・家賃債務保証業務の適正化を図るための方策としてどのようなものがふさわしいかという点については、引き続き、家賃債務保証会社の実態の把握、トラブルの発生状況の把握等を行いながら、検討を進めていくことが必要である。その際、具体例として提示した以外の方策も含めて検討を進めることが必要であり、例えば、業界団体による自主規制なども考えられる。

- ・登録制や許可制を設けるとした場合、家賃債務保証会社の何をチェックするのが重要である（違法な行為を行うか否かのチェックは難しく、会社の審査能力をチェックすることがふさわしいのではないかな等）
- ・管理会社の業務に係る規制のあり方については、不動産行政の観点からの検討状況と連携をとる必要がある。

【事実関係】

- ・家賃債務保証業務を巡る消費者トラブルに関わる相談件数は、今年度に入っても依然として多い。
- ・相談内容では、施錠・追出しや貼り紙も含めた督促に関するものが多く、民法上の不法行為と認定された裁判事例も出てきている。
- ・家賃債務保証業の事業者団体による自主規制ルールの改定が行われている。（施行は平成21年10月1日。）
- ・いわゆる追い出し行為をめぐるトラブルについては、家賃債務保証会社のみならず不動産管理会社等に関するものもある。

【論点】

- ・事業者団体において自主規制ルールの改定し、業務の適正化への取り組みがなされていることを、どう評価するか。
- ・事業者団体による自主規制や民法、刑法等による対応に加えて、家賃債務保証業の業務の適正化のために法規制を導入すべきとの意見について、どう考えるか。
- ・この場合、行為規制について、類似の立法例として、貸金業法の規定があるが、これについてどう考えるか。
- ・家賃の徴収等に携わる不動産管理会社や貸貸人が行う追い出し行為の適正化について、どのように考えるか。

2 家賃債務保証会社による代位弁済履歴データベースの構築について

【「中間とりまとめ」該当箇所】

2 紛争の未然防止について

(1) 検討に当たっての視点（抄）

民間賃貸住宅を巡るトラブルが発生する理由としては、情報の非対称の問題や、原状回復等のルールが不明確なことがあり、このため、情報の非対称の解消やルールの明確化による取引費用の軽減といった視点からの検討が重要である。

(2) 民間賃貸住宅に係る情報について

現状（抄）

- ・一方、賃貸人にとっても、賃借人（入居希望者）に関する情報を入手することは容易ではないという状況がある。

検討の方向性（抄）

- ・賃貸人が安心して賃貸住宅を市場に供給できる環境を整備するために、反復継続的な滞納を行う賃借人（入居希望者）に関する信用情報を入手できるようになることも必要と考えられる。このことにより、賃貸市場が活性化し、賃借人（入居希望者）にとって市場での選択の幅が広がるとともに、反復継続的な滞納等の問題を起こさない一般の賃借人（入居予定希望者）の利益にもつながると考えられる。

今後の検討を進めるに当たっての課題・留意点（抄）

- ・賃借人（入居希望者）に関する信用情報に関しては、例えば金融分野においては金融機関等が信用情報機関の設立母体となっていることや、金融分野以外でも信用情報を提供する企業が現れていることも踏まえて、民間事業者からなる団体等の信用情報を提供する主体等についての検討が必要である。その際、個人情報保護との関係についても留意が必要である。

【事実関係】

- ・複数の家賃債務保証会社によって、各社の所有する賃借人（保証委託者）の代位弁済履歴情報を共有するためのデータベース機関として、一般社団法人「全国賃貸保証業協会」が設立されたところ。
- ・同協会の会員となる家賃債務保証会社は、データベースの構築が完成された後は、保証引受け審査に当たり、同データベースを活用することとなる。

【論点】

- ・トラブルの発生原因となる情報格差の解消や、ルールの明確化による取引費用の低減といった視点から、上記のようなデータベースの構築をどのように評価するか。
- ・その際、個人情報保護との関係について、どのように考えるか。なお、貸金業法においては、信用情報機関についての規定を措置しているが、代位弁済履歴データベースについて、これとの比較においてどのように考えるか。
- ・データベースの構築により、滞納に至った個別事情を十分に斟酌することなく保証拒否が行われ、居住の安定の確保に支障が生じる可能性があるとの懸念について、以下の視点からどのように考えるか。
 - ア) データベースを構築すること自体の問題なのか
 - イ) データベースの運用のあり方の問題なのか
 - ウ) 居住の安定の確保（住宅セーフティーネット）のあり方をどう考えるか

3 更新料などの一時金の位置づけについて

【「中間とりまとめ」該当箇所】

2 紛争の未然防止について

(3) 民間賃貸住宅に係るルールについて

現状

- ・また、敷引き（償却）、礼金、更新料の一時金を巡るトラブルも多く発生している。

検討の方向性

- ・また、国土交通省の賃貸住宅標準契約書においては、敷金以外の一時金については、全国的な慣行でないことから定めていないが、最近の判例の調査・分析をするなど各種一時金についての考え方を整理し、その上で、賃貸住宅標準契約書の見直しも検討する必要があると考えられる。

今後の検討を進めるに当たっての課題・留意点

- ・（記述なし）

【事実関係】

- ・中間とりまとめ以降、更新料（更新料条項）に関する判決が相次いで出されており、そこでは額の妥当性や対価性、賃借人の理解状況などさまざまな要素を考慮して判断されている。

【論点】

- ・最近の更新料に関する判決も踏まえた上で、一時金のあり方について、改めてどのように考えるべきか。
- ・事業者団体において検討が行われている実質賃料表示の取組みをどのように評価するか。