

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要綱

第一 目的

この法律は、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借人の居住をめぐる状況にかんがみ、賃借人の居住の安定の確保を図るため、家賃債務保証業を営む者及び家賃等弁済情報提供事業を営む者について登録制度を実施し、これらの事業に対し必要な規制を行い、家賃債務保証業者及び家賃等弁済情報提供事業者の業務の適正な運営を確保するとともに、家賃等弁済情報の適正な取扱いに関し必要な事項を定め、あわせて賃貸住宅の家賃等に係る債権の取立てに関する不当な行為を規制し、もって国民生活の安定に寄与することを目的とする。

(第一条関係)

第二 定義

一 この法律において「賃貸住宅」とは、賃貸の用に供する住宅（人の居住の用に供する建築物又は建築物の部分をいう。）をいうものとする。

二 この法律において「賃借人」とは、賃貸住宅の賃借人（法人及び当該賃貸住宅を転貸する事業を行う

個人を除く。)をいうものとする事。

三 この法律において「家賃債務保証業」とは、賃借人の委託を受けて当該賃借人の家賃の支払に係る債務（以下「家賃債務」という。）を保証することを業として行うことをいうものとする事。ただし、次に掲げる者が行うものを除くこととする事。

1 国又は地方公共団体

2 債務の保証を業として行うにつき他の法律に特別の規定のある者その他のその業務が賃借人の居住の安定の確保に支障を生ずることがないと認められる者として政令で定めるもの

四 この法律において「家賃債務保証業者」とは、国土交通大臣の登録を受けて家賃債務保証業を営む者をいうものとする事。

五 この法律において「保証委託契約」とは、家賃債務保証業者が賃借人と締結する契約であつて、当該家賃債務保証業者が当該賃借人の家賃債務を保証することを当該賃借人が委託することを内容とするものをいうものとする事。

六 この法律において「保証契約」とは、家賃債務保証業者が賃借人の委託を受けて賃貸人と締結する契

約であつて、当該家賃債務保証業者が当該賃借人の家賃債務を保証することを内容とするものをいうものとする。

七 この法律において「被保証賃借人」とは、保証委託契約を締結した賃借人をいうものとする。

八 この法律において「求償債権等」とは、保証契約に基づき有することとなる求償債権に基づく債権若しくは保証債務の弁済により保証契約の相手方である賃貸人に代位して取得する債権又はこれらに係る保証債務に係る債権をいうものとする。

九 この法律において「家賃等弁済情報」とは、家賃債務又は家賃債務の保証に係る債務（当該保証に係る求償債権に基づく債権に係る債務を含む。）の過去の弁済に関する情報をいうものとする。

十 この法律において「本人」とは、家賃等弁済情報によって識別される特定の個人をいうものとする。

十一 この法律において「家賃等弁済情報提供事業」とは、家賃等弁済情報を収集し、本人を賃借人若しくは保証人（法人及び家賃債務を保証することを業として行う個人を除く。）とする賃貸住宅の賃貸借契約又は本人の家賃債務を保証することを内容とする契約（以下「家賃関連契約」という。）を締結し

ようとする者（これらの者の委託を受けて、家賃関連契約の締結に先立つ本人に関する審査をこれらの者に代わって行う者がいるときは、その者）に提供する事業をいうものとする。ただし、家賃等弁済情報を人的関係、資本関係その他の関係において密接な関係を有する特定の者との間で共同して利用するために行う事業として政令で定めるものを除くこととする。

十二 この法律において「家賃等弁済情報提供事業者」とは、国土交通大臣の登録を受けて家賃等弁済情報提供事業を営む者をいうものとする。

（第二条関係）

第三 家賃債務保証業

一 家賃債務保証業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならないもの等とすること。

（第三条関係）

二 家賃債務保証業者の登録手続、登録拒否要件等、所要の規定を設けるものとする。

（第四条から第十条まで関係）

三 家賃債務保証業者は、自己の名義をもって、他人に家賃債務保証業を営ませてはならないものとする。

（第十一条関係）

四 家賃債務保証業者は、被保証賃借人その他の者の権利利益を侵害することがないように、適正にその業務を行わなければならないものとする事。 (第十二条関係)

五 家賃債務保証業者は、国土交通省令で定めるところにより、家賃債務保証業の業務に従事する使用人その他の従業者に、その従業者であることを証する証明書を携帯させなければ、その者をその業務に従事させてはならないもの等とすること。 (第十三条関係)

六 家賃債務保証業者は、暴力団員等をその業務に従事させ、又はその業務の補助者として使用してはならないものとする事。 (第十四条関係)

七 家賃債務保証業者は、保証委託契約の締結について勧誘をするに際し、又は保証委託契約の申込みの撤回若しくは解除を妨げるため、被保証賃借人又はその保証人（被保証賃借人又はその保証人となろうとする者を含む。）に対し、虚偽のことを告げ、又は保証委託契約の内容のうち重要な事項を告げない行為をしてはならないものとする事。 (第十五条関係)

八 家賃債務保証業者は、その家賃債務保証業の業務に関して広告をするときは、保証の条件について、著しく事実と相違する表示をし、又は実際のものよりも著しく有利であると人を誤認させるような表示

をしてはならないものとする。

(第十六条関係)

九 家賃債務保証業者は、保証委託契約において、保証債務の弁済により有することとなる求償権に基づき、被保証賃借人又はその保証人が支払うべき損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であつて、消費者契約法第九条(第二号に係る部分に限る。)の規定によりその一部が無効となるものを定めてはならないものとする。

(第十七条関係)

十 家賃債務保証業者は、保証委託契約を締結しようとする場合及び保証委託契約を締結した場合には、国土交通省令・内閣府令で定めるところにより、家賃債務保証業者の商号、名称又は氏名及び住所、保証期間、保証金額等についてその内容を明らかにする書面をその相手方に交付しなければならないものとする。

(第十八条及び第十九条関係)

十一 家賃債務保証業者は、被保証賃借人又はその保証人(以下「被保証賃借人等」という。)に対し、支払を催告するために書面又はこれに代わる電磁的記録(電子的方式、磁気的方式その他の他人の知覚によつては認識することができない方式で作られる記録であつて、電子計算機による情報処理の用に供されるものとして国土交通省令・内閣府令で定めるものをいう。)を送付するときは、国土交通省令・内閣

府令で定めるところにより、家賃債務保証業者の商号、名称又は氏名及び住所並びに電話番号、当該書面又は電磁的記録を送付する者の氏名等を記載し、又は記録しなければならないものとする。

(第二十条関係)

十二 家賃債務保証業者は、国土交通省令・内閣府令で定めるところにより、その営業所又は事務所ごとに、その業務に関する帳簿を備え付け、被保証賃借人ごとに保証契約について契約年月日、保証期間、当該保証契約に基づき弁済した金額その他国土交通省令・内閣府令で定める事項を記載し、これを保存しなければならないものとする。被保証賃借人等から閲覧又は謄写の請求を受けたときは、当該請求を拒むことができないものとする。

(第二十一条及び第二十二条関係)

十三 家賃債務保証業者は、その営業所又は事務所ごとに、その公衆の見やすい場所に、国土交通省令で定める様式の標識を掲げなければならないものとする。

(第二十三条関係)

十四 家賃債務保証業者は、求償債権等を他人に譲渡するに当たっては、その者に対し、当該求償債権等が保証契約に基づいて発生したことその他国土交通省令で定める事項並びにその者が当該求償債権等に関する行為について不当な取立て行為の規制等の適用がある旨を、国土交通省令で定める方法によ

り、通知しなければならないものとする。

(第二十四条第一項関係)

十五 家賃債務保証業者は、求償債権等の譲渡又は求償債権等の取立ての委託（以下「求償債権譲渡等」という。）をしようとする場合において、その相手方が暴力団員等であることを知り、若しくはあると疑うに足りる相当な理由があると認めるとき、又は当該求償債権譲渡等の後暴力団員等が当該求償債権等について求償債権譲渡等を受けることを知り、若しくは受けると疑うに足りる相当な理由があると認めるときは、当該求償債権譲渡等をしてはならないものとする。

(第二十四条第四項関係)

十六 家賃債務保証業者に関し、業務改善命令、監督上の処分、登録の取消し、登録の抹消、監督処分等の公告、報告徴収及び立入検査、登録の失効等に伴う業務の終了等、所要の監督規定を設けるものとする。

(第二十五条から第三十二条まで関係)

第四 家賃等弁済情報提供事業

一 家賃等弁済情報提供事業を営もうとする者は、国土交通大臣の登録を受けなければならないもの等とする。

(第三十三条関係)

二 家賃等弁済情報提供事業者の登録手続、登録拒否要件等、所要の規定を設けるものとする。

(第三十四条から第四十条まで関係)

三 家賃等弁済情報提供事業者は、自己の名義をもって、他人に家賃等弁済情報提供事業を営ませてはならないものとする事。

(第四十一条関係)

四 家賃等弁済情報提供事業者は、国土交通省令で定めるところにより、家賃等弁済情報提供事業に係る次に掲げる事項に関する業務規程を定め、家賃等弁済情報提供事業の開始前に、国土交通大臣に届け出なければならないものとする事。

- 1 収集及び提供する家賃等弁済情報の内容その他の家賃等弁済情報提供事業の実施方法に関する事項
- 2 家賃等弁済情報の収集に関する契約（以下「家賃等弁済情報収集契約」という。）及び家賃等弁済情報の提供に関する契約（以下「家賃等弁済情報提供契約」という。）の内容に関する事項
- 3 家賃等弁済情報の漏えい、滅失又は毀損の防止その他の家賃等弁済情報の安全管理に関する事項
- 4 家賃等弁済情報の正確性の確保に関する事項
- 5 家賃等弁済情報提供事業の一部を他の者に委託する場合には、委託する家賃等弁済情報提供事業の内容及びその委託先に関する事項

6 苦情の処理に関する事項

7 その他家賃等弁済情報提供事業の実施に必要な事項として国土交通省令で定める事項

(第四十二条関係)

五 家賃等弁済情報提供事業者は、本人から直接家賃等弁済情報を取得する場合を除くほか、情報提供業者（当該家賃等弁済情報提供事業者が家賃等弁済情報収集契約を締結した相手方をいう。以下同じ。）以外の者から家賃等弁済情報を収集し、又は情報利用業者（当該家賃等弁済情報提供事業者が家賃等弁済情報提供契約を締結した相手方をいう。以下同じ。）以外の者に対して家賃等弁済情報を提供してはならないものとする事

(第四十三条第一項関係)

六 家賃等弁済情報提供事業者は、情報提供業者又は情報利用業者について、家賃等弁済情報の提供又は利用に関してこの法律その他の法令の規定に違反する重大な事実があることを知ったときは、当該情報提供業者又は情報利用業者が同様の事実の再発の防止のため必要な措置をとるまでの間、当該情報提供業者から家賃等弁済情報を収集し、又は当該情報利用業者に家賃等弁済情報を提供してはならないものとする事。

(第四十三条第二項関係)

七 家賃等弁済情報提供事業者は、情報利用業者から家賃等弁済情報の提供を依頼された場合には、当該依頼に係る本人に関し保有するすべての家賃等弁済情報を提供しなければならないものとする事。

(第四十四条関係)

八 家賃等弁済情報提供事業者は、本人から、当該本人に係る家賃等弁済情報の開示(当該本人に係る家賃等弁済情報が存在しないときにその旨を知らせることを含む。以下八において同じ。)を求められたときは、本人に対し、国土交通省令で定める方法により、遅滞なく、当該家賃等弁済情報の開示をしなければならぬもの等とする事。

(第四十五条関係)

九 家賃等弁済情報提供事業者は、情報提供業者及び情報利用業者の名簿を公衆の縦覧に供しなければならぬものとする事。

(第四十六条関係)

十 家賃等弁済情報提供事業者は、国土交通省令で定めるところにより、家賃等弁済情報提供事業に関する記録を作成し、保存しなければならぬものとする事。

(第四十七条関係)

十一 家賃等弁済情報提供事業者、家賃等弁済情報提供事業者の役員等は、正当な理由がある場合でなければ、その業務上取り扱ったことについて知り得た秘密を他に漏らし、又は盗用してはならぬものとする事。

すること。

(第四十八条関係)

十二 家賃等弁済情報提供事業者が行う家賃等弁済情報提供事業、情報提供業者が家賃等弁済情報提供事業者に対して行う家賃等弁済情報の提供、情報利用業者が家賃等弁済情報提供事業者から提供を受けて行う家賃等弁済情報の利用については、個人情報保護に関する法律の規定は適用しないこと等とすること。

(第四十九条関係)

十三 家賃等弁済情報提供事業者に関し、業務改善命令、監督上の処分、登録の取消し、登録の抹消、監督処分等の公告、報告徴収及び立入検査等、所要の監督規定を設けるものとする。

(第五十条から第五十六条まで関係)

十四 情報提供業者は、家賃等弁済情報提供事業者に家賃等弁済情報を提供する場合には、あらかじめ、国土交通省令で定めるところにより、当該家賃等弁済情報に係る本人から、次に掲げる同意を得なければならぬもの等とすること。

- 1 本人に関する家賃等弁済情報を当該家賃等弁済情報提供事業者に提供することについての同意
- 2 提供に係る家賃等弁済情報の内容及びその提供の方法についての同意

3 1の家賃等弁済情報を当該家賃等弁済情報提供事業者が情報利用業者に提供することについての同意
(第五十七条関係)

十五 情報利用業者は、家賃等弁済情報提供事業者に家賃等弁済情報の提供の依頼をする場合には、あらかじめ、当該家賃等弁済情報に係る本人から、当該依頼をすること及び当該依頼に基づき提供を受けた家賃等弁済情報を家賃関連契約の締結に先立つ本人の過去の債務の弁済の状況に関する調査の目的に利用することについての同意を得なければならないものとする。この場合において、情報利用業者は本人に、本人は当該同意に先立って当該家賃等弁済情報について当該家賃等弁済情報提供事業者に開示を請求することができること及びその請求の方法を告知しなければならないものとする。

(第五十八条関係)

十六 情報提供業者又は情報利用業者は、それぞれ、家賃等弁済情報収集契約又は家賃等弁済情報提供契約の相手方である家賃等弁済情報提供事業者の商号又は名称を公表しなければならないものとする。

(第五十九条関係)

十七 情報利用業者、情報利用業者の役員等は、家賃等弁済情報提供事業者から提供を受けた家賃等弁済

情報を十三に規定する調査以外の目的に利用し、又は第三者に提供してはならないものとする。

(第六十条関係)

第五 家賃関連債権の取立てに関する不当な行為の規制

家賃債務保証業者その他の家賃債務を保証することを業として行う者若しくは賃貸住宅を賃貸する事業を行う者若しくはこれらの者の家賃関連債権（家賃債務に係る債権、家賃債務の保証により有することとなる求償権に基づく債権若しくは家賃債務の弁済により賃貸人に代位して取得する債権又はこれらに係る保証債務に係る債権をいう。以下同じ。）を譲り受けた者又はこれらの者から家賃関連債権の取立てを受託した者は、家賃関連債権の取立てをするに当たって、面会、文書の送付、はり紙、電話をかけることその他のいかなる方法をもつてするかを問わず人を威迫し、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ものとする。

一 賃貸住宅の出入口の戸の施錠装置の交換又は当該施錠装置の解錠ができないようにするための器具の取付けその他の方法により、賃借人が当該賃貸住宅に立ち入ることができない状態とすること。

二 賃貸住宅から衣類、寝具、家具、電気機械器具その他の物品を持ち出し、及び保管すること（当該物

品を持ち出す際に、賃借人又はその同居人から同意を得た場合を除く。）。

三 社会通念に照らし不相当と認められる時間帯として国土交通省令・内閣府令で定める時間帯に、当該時間帯以外の時間帯に連絡することが困難な事情その他の正当な理由がある場合を除き、賃借人若しくは保証人を訪問し、又は賃借人若しくは保証人に電話をかけて、当該賃借人又は保証人から訪問し又は電話をかけることを拒まれたにもかかわらず、その後当該時間帯に連続して、訪問し又は電話をかけること。

四 賃借人又は保証人に対し、一から三のいずれか（保証人にあつては、三）に掲げる言動をすることを告げること。
(第六十一条関係)

第六 雑則

一 国及び地方公共団体は、住宅に困窮する低額所得者であつて家賃債務保証業者から保証委託契約の締結を拒まれたために賃貸住宅への入居が困難となつた者の居住の安定を図るため、他の家賃債務保証業者又は保証委託契約の締結を賃貸の条件としない賃貸住宅に関する情報の提供、公営住宅（公営住宅法第二条第二号に規定する公営住宅をいう。）その他の公的賃貸住宅への入居等必要な措置を講ずるよう

努めるものとする。

(第六十二条関係)

二 国及び地方公共団体は、家賃関連債権の違法又は不当な取立て行為に関し、情報の収集及び提供並びに賃借人その他の者が相談又は助言その他の支援を受けることができる体制の整備に努めるものとする。

(第六十三条関係)

三 その他所要の規定を設けるものとする。

(第六十四条から第七十条まで関係)

第七 罰則

罰則について所要の規定を設けるものとする。

(第七十一条から第八十一条まで関係)

第八 附則

一 この法律は、公布の日から起算して一年を超えない範囲内において政令で定める日から施行するものとする。

(附則第一条関係)

二 この法律の施行の状況について検討規定を設けるほか、この法律の施行に伴う所要の経過措置について規定するとともに、関係法律の一部を改正するものとする。

(附則第二条から附則第六条関係)