

# 前回(第7回・平成21年9月18日)の消費者団体等からのヒアリングにおける参考人の意見等の概要

---

平成21年10月16日  
国土交通省住宅局  
住宅総合整備課

1. 玉城参考人の意見等の概要 .....	2
2. 野々山参考人の意見等の概要 .....	3
3. 増田参考人の意見等の概要 .....	5
4. 伊藤参考人の意見等の概要 .....	8

## 原状回復のトラブルについて

国土交通省の標準契約書の使用を義務づけるか、標準契約書を使用している物件であることが、一目でわかるような表示等が必要。ネットで物件を確認する消費者も多く、選択肢の一つとなると思われる。優良物件として選択が可能となる。

## 賃貸契約の礼金、更新料等について

賃貸借契約には、法律で規定されていない、礼金、更新料、保証金、更新手数料などがあり、賃料だけで単純に物件の比較をすることが困難。

最近都内ではサブリース物件の賃貸借契約が増加し、同じ建物内でも、礼金、敷金、保証金、更新料、家賃をかえ、入居者を募集している。

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。初期費用を用意できない賃借人は、転居も困難。

更新料は、今後は賃料に含めるべきではないか。望ましいのは、原則敷金と賃料のみで賃貸借契約ができること。

## 賃貸の保証会社について

今後も保証会社の利用は普及していくと思われる。保証会社に対しての苦情を減らすためには、

- ・景気悪化により家賃延滞をする賃借人が増える可能性があるが、法令を遵守するような自主ルールの作成と徹底が必要。
- ・不適切な取り立てなどが行われた場合、保証会社として苦情相談などに誠実に対応すべき。また、業者指導をできる窓口の設置も必要である。

住宅は生活の基盤なので、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。

## 賃貸住宅のトラブルの紛争解決について

A D Rについては、費用対効果と、即時性（申し出をして2週間程度）が求められるのではないかと考えている。

最近、法テラス等の影響もあり、裁判所の調停や少額訴訟は身近な存在になってきていると思う。

標準の賃貸契約書の普及や保証会社のトラブルなどについてもさらなる法整備や基準などが普及すれば、消費者センターの方でも、積極的にあっせん等ができるようになるのではないかと考えている。

# 野々山参考人の意見等の概要

## 民間賃貸住宅を巡る現状と課題について

賃貸借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、公正な賃貸住宅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。

## 民間賃貸住宅に係る情報について

消費者に提供すべき情報の質を充実させることは重要ではあるが、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ことによって、賃借人の利益を保護することが肝要である。

賃借人（入居希望者）の家賃滞納履歴などの信用情報のデータベース化は、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。

## 原状回復ガイドラインの見直しについて

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ないが、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、具体化こそ必要。

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。

## 賃貸住宅標準契約書の見直しについて

賃貸住宅標準契約書に、「原状回復義務の範囲は原状回復ガイドラインによる」との明確化を積極的に検討すべき。

賃貸住宅標準契約書における入退去時の立会い・写真撮影及び書面での確認の明確化は、トラブル防止に寄与するものとして評価できる。

## 一時金について

敷引き（償却）、礼金、更新料などの各種一時金について、対価性のないものは使用禁止とすべきである。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である。

# 野々山参考人の意見等の概要

## 標準管理委託契約書の見直しについて

管理委託業務契約の内容が不明確であることによるトラブルも発生しているため、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。賃借人に対しても、管理委託業務の内容を周知することを義務付けるべきである。

## 定期借家制度の普及・促進について

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うえで、第一義的には、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。

## 第三者による紛争の解決について

第一義的には、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、規範化することによりトラブルを解決すべき。

新たな紛争処理機関の設置については、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などの観点から、裁判所や認証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と考える。

## 損失・負担等を防止又はカバーする仕組みについて

保険料等は誰が負担するのか、カバーするのが何なのかが問題。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強く反対したい。

## 民間賃貸住宅のストックの質の向上について

賃貸人に対する支援策については、賃貸人に優遇措置をとれば事足りるといった形式的なものではなく、真に実効性のある支援策とすることが求められている。

質の向上については、十分な検討をして、実現してほしい。

# 増田参考人の意見等の概要

## 「追い出し屋」に対する法規制の必要性

業界全体の構造として、滞納家賃の回収を図る、立て替えの拡大を防ぐため、利益最優先の暴力的な傾向になりがちな業務構造があり、違法行為に対する外部的規制が必要である。

「自主規制」には限界がある。団体に加入していない業者に対してコントロールが及ぶのか、自主ルールに違反した場合、除名等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らない等の課題がある。

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。

## 家賃債務保証業者に対する法規制の必要性

業務停止、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。

管理業者と保証業者では立場が違ふことから、立場に見合った別の法規制が必要である。

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。

家賃債務保証業は、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。

## 家賃債務保証業法案の骨子

### 参入規制

- ・義務的な登録制ないし許可制を導入するとともに一定の開業規制を行うこと。
- ・違反業者に対しては、業務停止あるいは登録取消といった行政処分を予定して業務の適正を確保すること。
- ・宅地建物取引業及び賃貸住宅管理業との兼業を禁止する必要がある。
- ・経営基盤の安定性を求める必要があるため、一定の純資産要件を課すべきである。

### 業務規制

- ・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ことと、事後の求償権を行使することに特化すべきである。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ので禁止すべき。
- ・事前求償権は民法で規定されているが、結局、賃貸人の代わりに回収を行うこととなるので禁止すべき。
- ・求償権の行使について、貸金業法の取立規制と同様の規制を設けるべき。
- ・「追い出し」行為は明確に禁止すべき。

# 増田参考人の意見等の概要

## 保証委託契約の規制

- ・保証料の上限規制を行うべき。
- ・「追い出し」等の行為の事前承諾条項は公序良俗等に違反し当然に無効であり、当該契約条項を定めることは明確に禁止すべき。
- ・解除権の行使や解除の意思表示の受領についての代理権付与条項が、無効であることを明確化すべき。
- ・債務不履行又は不法行為による損害賠償の免責条項が、無効であることを明確化すべき。
- ・求償権の違約金の上限を定め規制を行うこと。代位弁済した家賃相当額以外の金員は、名目を問わず、全て違約金とみなし、上限規制の対象とすること。
- ・事前求償権の行使の定めが、無効であることを明確化すべき。
- ・再契約の際の保証料については、家賃滞納により自動的に保証委託契約が解除・再度契約をされ、再契約保証料を徴収されることがあるが、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、細切れの契約による費用徴収は規制すべき。

## 関連する不動産事業者の責任

- ・家賃債務保証会社は家賃回収や明け渡しを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。

## 滞納等が発生した場合の円滑な明け渡しについて

「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・手続き両面での制度は、賃借人の居住権保障を曖昧にし、適正手続を犠牲にするおそれが強く、検討は時期尚早というべきである。

「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いわざるを得ない。

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と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。

## 家賃滞納データベースについて

「常習的な滞納者」はどれだけいるのか、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である。賃借人側の事情を考慮せず、滞納の事実のみが一人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。

## 居住権保護のための国と事業者の役割

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。



# 伊藤参考人の意見等の概要

## 行政書士ADRセンター東京の特徴

### 対話促進型調停

- ・基本は同席調停であり、当事者の対話を通して解決する手法である。お互い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る。
- ・判例やガイドラインの法情報等の提供は行うが、「こうなるでしょう」というような法的判断は基本的に行わない。

### 4つの専門分野に係る紛争

- ・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
- ・居住用賃貸借物件に関する敷金返還又は原状回復に関する紛争

### 処理期間

- ・処理は受付順で、調停3回程度を想定し、期間としては約2か月程度で解決を図ることを目指す。

### 費用

- ・申込手数料 3,600円 (申込人負担)
- ・期日手数料 3,600円 (1回目は申込人負担。2回目以降は当事者双方が平分)

## これからのセンターの展望(研究課題)

### 取り扱い範囲の拡大

- ・更新に関するトラブル
- ・家賃に関するトラブル(家賃滞納を含む)
- ・定期借家権に関するトラブル
- ・造作等施設に関するトラブル
- ・契約に関するトラブル

## 要望

### 解決を図るための法令(あるいはガイドライン)の整備

- ・原状回復ガイドラインの他に、更新に関するもの、契約に関するもの等、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。
- ・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頂きたい。定期的な意見交換会を開催してほしい。