

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3回）

議事録

平成21年5月12日

【事務局】 それでは、まだお見えでない委員の方もいらっしゃいますけれども、定刻でございますので、ただいまから第3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いただきまして、誠にありがとうございます。

マスコミの方のカメラが入っておりますけれども、事前をお願いしてございますけれども、議事に入るまでということにさせていただきますので、どうぞよろしく願いいたします。

まず、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たいと存じます。お手元に配付資料の一覧がございます。資料1が委員名簿、資料2が、後ほど事務局からご説明いたしますけれども、「滞納・明け渡しを巡るトラブルについて」という資料でございます。資料3が、「今後の審議予定（案）」でございます。

参考資料といたしまして、同じ社会資本整備審議会の産業分科会不動産部会で中間とりまとめがなされておりますので、参考資料-1がその概要、参考資料-2が「中間とりまとめ」本体でございます。

また、本日、〇〇委員及び〇〇委員からご提出いただいている資料が2つございます。

以上でございますが、よろしゅうございますでしょうか。

また、委員の方に参考資料ということで、いつもどおり、「原状回復をめぐるトラブルとガイドライン（改訂版）」の資料をお手元に用意させていただいております。

ここで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、目の前にございますマイクのスイッチをオンにいただきまして、ご発言が終わりましたらスイッチをオフにいただきますようお願い申し上げます。

本日、現在ご出席いただいております委員、臨時委員の皆様方は6名でいらっしゃいます。後ほど、〇〇委員と〇〇委員がご出席になるというふうに乗っております。定足数に達しておりますので、現在、本部会が成立しておりますことをまずもってご報告申し上げたいと思います。

それでは、議事に入りますので、カメラ撮りはここまでということで、この後は撮影をご遠慮願います。

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思います。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。

まず、本日の議事に入る前に、民間賃貸住宅部会のテーマと関連する事項につきまして審議を行っております、産業分科会不動産部会の中間とりまとめが4月になされたので、その概要を、事務局からご説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、社会資本整備審議会産業分科会の不動産部会が先月、4月に「中間とりまとめ」を取りまとめております。この民間賃貸住宅部会での審議と関連の深い部分がございますので、ご参考までにご紹介をさせていただきます。お手元の参考資料-1、参考資料-2とございますけれども、参考資料-2を使いましてご説明させていただきます。

表紙をおめくりいただきまして、1ページ目でございますけれども、「はじめに」ということで、不動産部会での審議に至る背景等を記述しております。不動産流通市場において、少子高齢社会の到来や消費者意識の高まりなど、さまざまな社会経済情勢の変化等がございます。それらへの対応の必要性ということで、安心・安全な不動産取引及び既存住宅を中心とする不動産流通市場の活性化、その他時代の要請にこたえるための宅地建物取引業制度はいかにあるべきかということで、国土交通大臣から昨年8月に諮問がなされまして、その後、昨年9月から不動産部会において審議を重ねてきたものの中間とりまとめでございます。

1ページ目の左側に目次がございますけれども、そちらで大きく内容をご紹介いたしますと、大きな審議項目として3点ございまして、3.の「購入者等に対するより適確な情報提供に向けて」では、特に重要事項説明のあり方についての審議を行っております。4.の「既存住宅市場の活性化に向けて」、これが2つ目の大きなテーマでございまして、告知書ですとかインスペクションの活用を通じた既存住宅市場の活性化についての議論を進めております。3点目といたしまして、本部会とも関連が深いと思われまして、5.の「賃貸不動産の適正な維持管理に向けて」ということで、賃貸不動産の管理を中心とした議論を進めております。

前者2つのテーマにつきましてはかなり議論を深めているところでございますけれども、

3番目の賃貸不動産の適正な維持管理というテーマに関しましては、これまで検討事項の抽出といったことが中心でございまして、今後、各論点について審議を深めていく予定にしておりますけれども、そういった前提に立ちまして、この中間とりまとめで整理されました内容について、簡単にご紹介させていただきます。

2ページ目をご覧ください。一番下の部分に、賃貸不動産管理についての課題を整理しております。賃貸不動産、特に賃貸住宅につきましては、多様な国民の居住ニーズにこたえるものとして必要不可欠な存在であり、適正な維持管理が行われることが必要であるとしておりますけれども、近年、非常にトラブルも増加傾向にある。そうした中で、賃貸不動産管理業に関する情報の不足、あるいは事業者間での共通のルールが未確立ではないかといった課題を指摘してございます。

3ページ以降、各個別のテーマについての記述がございまして、賃貸不動産管理に関しましては、11ページの中ほど以降ですけれども、「賃貸不動産の適正な維持管理に向けて－賃貸不動産管理業等のあり方についての検討－」という章がございまして、賃貸不動産にかかわる主体は、貸主や借主のみならず媒介業者、管理業者、さらに最近は家賃債務保証業など、新たな業態なども増加しているところでございます。

賃貸不動産をめぐる問題を各主体から見てみますと、借主から見た場合には、適正な管理に関する情報が不足しており、市場を通じた良質なサービスの選別が行われにくいのではないかと。あるいは貸主側から見ますと、賃貸業を営む事業者であるわけですが、個人所有の賃貸住宅というのが大部分を占めておりまして、必ずしも専門的な知識を有していないのではないかと。また、賃貸不動産管理業という業務も、なかなか業務内容が未確立であって、適正な報酬が得られないなど、関係者間での適正なコスト負担についても問題があるのではないだろうか。

あるいは、先ほども若干触れましたけれども、情報提供につきまして、なかなか十分に納されていない部分があり、法令等による規制等も含めて、事業者間の一定のルールが必ずしも確立されていない状況にあるのではないだろうかという現状認識に基づきまして、検討すべき事項を、その後、整理しております。

12ページの中ほど以降でございまして、今後検討を必要と考える事項ということで、①から⑤まで整理しております。①は、賃貸不動産管理業についてでございますけれども、問題点といたしまして、業務内容に関し、契約内容等あいまいなまま行われている部分がございます。受託業務の範囲が不明確であるといったことで、責任の範囲があ

いまいとなったり、トラブルが発生した場合の適切な対応もなされにくくなっているのではないか。あるいは、関係者間での適正な費用負担の阻害要因にもなっているのではないかということで、例えば標準管理委託契約書等の普及や見直し等を通じて業務内容を明確にしていく工夫が必要であろう。さらに、貸主や借主が適正に判断できるような情報提供を進めていく必要があるのではないかという指摘がしてございます。

また、イ)といたしまして、管理業者等が行います賃料等の徴収業務に関連しまして、一時的に預かります、預かり金の適正な管理についても検討が必要であろうとしております。

また、賃貸不動産管理業の質の確保のためには、従業者等の資格制度なども有効ではないだろうか。また、その研修等に当たって、業界団体等における自主的な取り組みが有効ではないかと指摘しております。

②といたしまして、賃貸業・サブリース業についての検討課題を整理しております。賃貸業につきましては、宅建業者が行う賃貸物件の媒介のものと比較いたしまして、借主等の保護の仕組みが必ずしも十分図られていないのではないかといった問題点、あるいはサブリース業につきましては、原賃貸人に対する契約内容等の情報を正確に説明するような必要性について指摘しております。

③は、家賃収納代行業・家賃債務保証業等についてでございます。近年こういった新しい業態も非常に増加しているようですけれども、それに伴う各種問題、分別管理の徹底などについて検討が必要ではないかとしております。

④は、円滑な紛争解決方策についてということで、賃貸住宅をめぐるさまざまなトラブルが生じた場合に、必ずしも裁判に基づいて、かなりのコストをかけて紛争を解決するというのではなくて、より迅速、円滑な紛争解決方策といったものを、業界団体等による自主的な取り組みなどを中心に検討が必要ではないだろうかとしております。

また、⑤でございますけれども、賃貸住宅をめぐるトラブルの予防のために、賃貸住宅標準契約書あるいは原状回復のガイドラインといったものの一層の普及も必要であろうと指摘しております。

こういった個別の検討事項につきまして、どういった観点から検討を進めていくのかということで、大きく3点ほど、14ページ以降で指摘してございます。

まず1点目は、賃貸不動産管理業等の範囲や内容のとらえ方でございますけれども、不動産業全体の活性化や業務の適正化の観点からは、居住用・非居住用、双方の対象として

の検討が必要であるけれども、それぞれの実態等を踏まえ、整理が必要であろうとしております。

②の制度的枠組みのあり方についてですけれども、この検討に当たりましては、事業者の健全性の確保、あるいは借主等の保護の観点といったようなそれぞれの観点からの検討が必要であろう。また、法令等に基づく規制といったようなことを検討する場合であっても、規制がある場合、ない場合のメリット、デメリットを十分に考慮して検討を進める必要があるであろうという指摘をしております。

また、法令に基づく規制の関連でございますけれども、賃貸借の媒介業務と関連しまして、管理業務を兼業している宅建業者が非常に多いという実態を踏まえまして、宅地建物取引業法というものとの関係についても十分考慮すべきではないかという指摘もございません。

以上のような観点も含めて、先ほどご紹介いたしました検討事項について、さらに今後、不動産部会において検討を進めることとしておりまして、15ページ冒頭でございますように、今後、平成21年、今年のうち最終的な取りまとめを行う予定で、引き続き審議を進めていくこととしております。

簡単でございますが、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。

ただいまご説明がありました、不動産部会の中間とりまとめについて、ごく簡単に、もし一、二ご質問がありましたらお願いいたします。

よろしいでしょうか。どうもありがとうございます。

それでは、本日の議事に入らせていただきます。「滞納・明け渡しを巡るトラブルについて」、事務局からご説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、資料2に基づきましてご説明をさせていただきたいと思います。

資料2をお開きいただきたいと思います。1枚めくっていただきますと目次でございますが、大きく1番としまして、滞納・明け渡しを巡るトラブルの現状についての資料をつけております。2番としまして、現状の課題と検討の方向性（論点整理）ということで、1のような現状を踏まえた課題と検討の方向性について、論点整理をするための資料をつけております。

もう1枚めくっていただきますと、右下の3ページというところで、トラブルの現状①というものがございます。これは第1回の部会にもおつけした資料でございますが、家賃

回収方法を巡る相談の受付実績調べということで、昨年12月に実施したものでございまして、一番下に合計件数がございまして、19、20と増えてきている。20は12月まででございますので、実質的には19年度を超えている可能性があるというものでございます。

また、4ページでございます。これは、今日ご欠席でございますが、〇〇委員の所属されております〇〇のほうに依頼いたしまして、家賃債務保証をめぐる消費者トラブルにかかわる相談件数につきまして集計していただいたものでございます。16年度以降、19、20と相談件数が大きく増加しているというところでございます。すべてが悪質な行為に関する相談ではございませんが、相談件数自体、大きく増えてきているというのは事実でございます。

また、2のほうですが、20年度につきまして、月別の件数を出していただいております。見ていただきますと、昨年9月、10月というあたりから急激に増加してきているという傾向が見受けられます。

1枚めくっていただきまして5ページでございますが、これは滞納・明け渡しを巡る最近の提訴の例等でございます。

①が、昨年12月の記事でございますが、大阪府内の男女4人が家賃保証会社等を訴えたということで、ドアにダイヤル式の別の鍵をかけたということのようでございます。

②は、ゼロゼロ物件で告訴ということで、昨年話題になりました「スマイルサービス」につきまして、刑事告訴をしたという記事でございます。

③は、今年の4月の記事でございますが、いわゆる追い出し行為をする保証会社なり管理会社に対して、一斉提訴の動きがあるという記事でございます、これの具体的な提訴があったという記事が④、⑤、⑥、⑦でございます。

④が東京の関係の提訴で、鍵の交換、荷物を撤去されたということのようです。

⑤は、大阪の、3府県の借主が一斉提訴をしたということで、これも無断侵入なり鍵交換、家財撤去を受けたということ。

⑥は宮崎の例でございますが、ドアノブに金属製のカバーをつけられたというような事例。

⑦が広島の場合でございますが、無断でドアに新しい鍵を取り付けられたというような事例でございます。

7ページの真ん中のほうですが、上記①、④、⑤、⑥、⑦の14件の訴訟のうち、被告

に関する情報を入手しました12件について見ますと、被告となっておりますのは家賃債務保証会社が6件、管理会社が8件、賃貸人が9件でございます。実際にドアロック、家財道具の搬出などを行ったということで訴えられている者について見ますと、家賃債務保証会社6件、管理会社5件、賃貸人が1件ということでございます。

また、電話相談における相談者の傾向等ということでございますが、これは、全国追い出し屋対策会議ということで、弁護士や司法書士さんでこういう被害の対策に当たっている方の会議がございまして、昨年10月以降、電話相談を実施しておりまして、その傾向についてお聞きしたところ、30代が最も多くて、続いて20代、40代が多い。職業は無職、派遣、アルバイトの方が多い。職を失ったことをきっかけとして家賃を払えなくなったという例が多いということございまして、家賃は、10万円以上の比較的高額なものから低額なものまでさまざまということでございます。

8ページ以降は、滞納・明け渡しを巡る最近の判決例でございます。

一番上は、昨年12月でございますが、家賃債務保証会社がドアを施錠したということで、ただ、被告として大家さんのほうだけを訴えていたようでして、家主の関与は認められないということで請求は退けられたんですが、判決の中で、保証会社のドアを施錠というのは不法行為に該当するという判断が示されているというものでございます。

真ん中は、未明までの午後9時から翌日の午前3時まで支払い交渉を続けたということで、生活の平穏を害して精神的苦痛を与えたということで、損害賠償5万円を認めたものでございます。

下は、先ほどのゼロゼロ物件につきまして、これも損害賠償請求をなされていたんですが、和解が成立したという記事でございます。

9ページでございますが、これは1回目にもおつけした資料で、家賃債務保証の仕組みというものでございます。家賃債務保証会社が家主に滞納家賃を立てかえて、入居者に立てかえた金額を求償するということで、その求償をする際にいろいろトラブルになっている例が多いということのようです。

10ページでございます。これは家賃債務保証がどれぐらい使われているかというもので、連帯保証人のみというのが6割弱で、債務保証サービスのみ、まず家賃債務保証会社を使っているというのが24.8%、連帯保証人とあわせて使っているというのが14.7と、合わせますと4割ぐらいが家賃債務保証サービスを使っているという実態があるということでございます。

11ページでございます。それでも連帯保証人をつけている理由としましては、緊急の連絡先という意味で、引き続き連帯保証人を求めているというものが多いいいこととでございます。

12ページでございます。家賃債務保証というものの自体の意義ということとでございますが、1つは、貸貸人の信用リスクを補完するということとしまして、従来の親族などによる連帯保証人という信用補完というのは、高齢化・少子化というような時代の変化の中で、難しくなっているという中で、家賃保証会社が信用補完するということと、住居を確保するということの意義はあるのではないかと考えております。

また、下のほうでございます。これは保証業務本来の中身ではないんですが、一部の家賃保証会社においては、滞納が発生した場合に、親族への相談でありますとか公的機関への相談、就労ですとか家賃のより安いところへの転居のアドバイスとか、そういうコンサルティング、カウンセリングを行っている例もあるというところとでございます。

続いて13ページで、これは国土交通省が実施した実態調査の結果とでございます。調査概要のところ、第1回目調査、2回目調査と書いてございます。第1回目調査は、1回目の部会の資料にも結果をおつけしておりますが、日本賃貸住宅管理協会の賃貸保証制度協議会に属している企業の29社に対して調査を行ったものとでございます。第2回目調査と申しますのは、その際あわせて、全宅連さんでありますとか、ほかの団体の方に、協議会に属している以外の会社をご存じかということと家賃債務保証を行っている会社をお聞きしたところ、63社把握できた。そのうち、我々のほうで電話をかけて、実際、家賃債務保証業を営んでいるかということ、また連絡がとれるかということと、確認できたのが42社ございまして、この42社について、3月に同様の調査を行ったというものとでございます。

14ページがその結果とでございます。1番目が直近の売上高とでございます。次が従業員数ですが、いずれも、見ていただきますと、最大、最小ということと書いてありますが、規模の大きなところは相当売り上げも、これは家賃債務保証だけでございますが、1,500億あるというところから55万というところまでである。従業員数も、数百人のところから1人、2人でやっているところまでであるというところとでございます。

続いて15ページとでございます。これも保証契約の締結件数ですが、多いところで百数十万のところから、小さいところは数十件のところもあるということとでございます。下の(4)の家賃債務保証業務以外の業務内容の実施ということと、ここは、実際書いていた

だいたいのものをそのまま書いているわけですが、いろいろな業種を兼業されているということで、必ずしも賃貸不動産とか賃貸管理というところと関係のないところから参入されている企業も多いのではないかというのがうかがえるということでございます。

また、16ページでございます。これは実際、入居者から保証委託料を取って契約するわけですが、それがどれぐらいの金額であるかということをお聞きしたものでございます。その金額の設定の仕方は幾つかありまして、1番のように、月額家賃の何%という決め方をしているのが最も多いわけでございます。2番の家賃に応じた定額というものもありますし、3番のように月額賃料に定率額を掛けるというものもございまして、4番のように家賃にかかわらず定額だというものもございまして、1番を見ていただきますと、一般的にどれぐらいかと言われると、2年間保証するのに一月の家賃の50%程度だというのはよく言うわけですが、これを見ましても、50%のところは結構あるということでございます。

ただ、※1にありますように、連帯保証人を別途つけるかどうかによって委託料が変わるとするのは結構ありまして、連帯保証人がありますと半額になるとか、3分の2になるというような例が多いわけでございます。

また、※2でございますが、保証期間は2年間が多いですが、1年間というものや、また賃貸借契約期間ということで、入居から明け渡しまで、それが何年間であってもその期間全部というものもございまして。

また、※3のように、2年間とか1年間の場合、それごとに更新料を取るというものもあります。ただ、その更新料も、初回と同額というものから1万円といった定額というようなものもございまして。さらに、保証期間を賃貸借契約期間としている例では、費用は初回契約時のみというものが多くということもございます。

17ページでございます。これは、4月にちょうど帝国データバンクが家賃債務保証会社について調査した結果を公表しておりまして、それを抜粋したものでございます。調査対象といいますのは、企業概要ファイルということで帝国データバンクがお持ちになっている124万社のデータベースの中から、2008年の収入高、当期利益、所在地、設立年月日、資本金が判明している29社ということでございます。

1番のところ、2006年の収入、利益、その次に2007年の収入、利益、2008年の収入、利益で、下に対前年比があるわけですが、2006年と2008年を比べていただきますと、29社の収入が倍ぐらいになっておりますし、利益は3倍ぐら

いになっているということで、これからも家賃債務保証という業務自身は伸びていくのではないかと思われます。

3番の資本金のところですが、大きいところは8億近いところから、29社の下のほうに行きますと、1,000万から5,000万というところに入ってくるということでございます。

また、18ページでございますが、家賃債務保証会社も破綻するという例がありまして、昨年、有名なところではリプラスが破綻した。直接の破産の原因はファンドビジネスのほうだということでございますが、破綻しましてどういう問題が起きたかといいますと、賃借人にとりましては、保証会社が破産してしまいましたので、保証がなくなったので、賃借人に別の保証会社と契約してくれと求めたり、または、それが難しければ次の更新までは保証がないというような例が発生しております。また、賃借人にも逆に、保証がなくなったので、新たに家賃債務保証委託契約の締結を、要は賃借人の費用で求められるという例も発生しております。

続いて19ページでございます。家賃債務保証会社につきまして、保険を使って信用補完しているという例がございます、これは株式会社ジャックスさんとチューリッヒ保険の商品でございます。ジャックスのほうも賃料4カ月の立てかえの保証をしているわけですが、ジャックスとチューリッヒ保険のところの間のバーを見ていただきますと、滞納5カ月以上になりますと、ここは保険ということで、チューリッヒ保険のほうから支払われるということで、滞納が増えても保証会社のほうの経営は大丈夫だという意味での信用補完を、保険を活用してやっているという例があるということでございます。

次に20ページでございますが、これは、先ほどの実態調査の際に、実際使っている契約書をお出しいただいたものでございまして、その中に若干問題のあるものがあると我々思っております。

まず、20ページの1番ですが、文書の掲示によって督促することをあらかじめ承諾するというようなものでありますとか、次は、立ち入りとか物件の使用の阻害というものでございますが、例えば左に「第〇条」と書いてありますが、次の各号に定める事由の何れかが発生した場合、立ち入ることができるとなっております、その要件としては、賃料を支払い期日どおりに払わなかったとか、または連絡がとれなかったということだけでも入れるというようなことになっているものがございますし、2項のほうですが、次の各号の事由何れかが発生した場合、本物件の開錠を阻害するとともに、原契約を解除する権限

をここに授与するという一方で、賃借人にかわって、大家さんとの賃貸借契約を解除する権限を保証会社に授与するというような条項になっているものが結構見受けられるわけがございます。

また、次の3項でございますが、そうやって解除したということで、賃貸借契約終了日から7日以上経過しても明け渡し完了しない場合、賃借人にかわって物件に入って、荷物を運び出して明け渡しをする権限を授与するという条項でありますとか、また、賃借人はこの場合、その動産の所有権を放棄する、何ら異議を申し出ないというようなことを契約書にあらかじめ書いているようなものがございます。

続いて21ページですが、また、搬出動産は最長1カ月とか一定期間保管するという規定があるわけですが、ただ、その2項で、その間に紛失・毀損等を生じても保証会社は一切責任を負わないというような規定になっているものがあります。

また、7番、遅延損害金なりの規定ですが、消費者契約法の9条によって、このような場合は14.6%を超える部分は無効になるというふうに理解しているわけなんですけど、年率29.2%でありますとか、またはその下の例にありますように、利息制限法に定められた上限の遅延損害金というような書き方をしているものがございます。利息制限法の規定は、この場合、直接適用はないんですが、利率だけ見ましても15%から20%ですので、14.6%を超えているというものでございます。

また、事前求償に関する条項ということで、事前求償というのは一定の場合、できる場合はあると思うんですが、ただ要件が緩いということで、例えば賃借人が原契約とか本契約の各条項の一つにでも違反した場合は、事前求償ができるというような書き方になっているものがあるということでございます。

そういうことを受けまして、22ページでございますが、これは賃貸住宅管理協会あてに国交省のほうから、契約書について違法なり不法な可能性があるというところを指摘して改善を求めたものでございます。督促の方法とか物件への立ち入り、物件の使用の障害、次のページに行きまして、契約の解除の話、動産の搬出の話、損害賠償額、事前求償等につきまして、消費者契約法等に照らして無効になる場合がありますし、また、実際そのような行為をしたら、民事上の不法行為なり、場合によっては住居侵入なりの犯罪に当たる可能性があるというようなことを指摘して改善を求めたものでございます。

24ページでございますが、これは同様に、東京都さんのほうにおかれまして、日本賃貸住宅管理協会への要請ということで、右側のほうでございますが、消費者契約法の趣旨

に反するような条項を定めないとか、自力救済を行うという趣旨を記載しないというようなことを要請しているものでございます。

25ページでございますが、これは日本賃貸住宅管理協会あての国交省なりからの要請に対して回答のあったもので、上のほうは、消費者相談窓口の設置とか従業員に対するコンプライアンスの徹底について、取り急ぎ改善に具体的に取り組むということ。また、2番におきまして、自主ルール改訂委員会を設置して、自主ルールをより具体的なものに改定していくということを始められたという回答をいただいているところでございます。

26ページでございますが、これが現在の自主ルールの概要と、右側がその運用に関する規定でございますが、左の一番下、求償権の行使のところでは、各種法令を遵守する、公序良俗に反する手段を用いないというようなことも書かれております。また右側のほうに、審査会を設けておりまして、問題のあるような会社は結果として除名されるというようなことも一応定めてあるわけでございます。

27ページは、滞納発生から明け渡しまでの実態ということでございます。実際、追い出し屋と俗に言われるような行為があるわけでございますが、きちんと法的手続にのっとって滞納した人に明け渡しを求めるとすると、どういう手続が必要かということでございます。まず、支払いの催告をしまして、その上で、契約解除の通知をしまして、その上で、建物明け渡しと未払い賃料等の支払いを求める訴訟を提起して、その後、確定判決、要は「債務名義」を取得する。その上で、明け渡しの強制執行の申し立てをする。その上で、やっと強制執行になるということでございます。

下の※でございますが、要は債務名義としては、確定判決以外にも、一般的には公正証書（執行証書）があるわけでございますが、明け渡しにつきまして作成された公正証書というのは、債務名義になり得ないということです。また、和解調書であれば、明け渡しの強制執行の債務名義になるわけですが、明け渡しに関しては、即決和解（訴え提起前の和解）、通常1日で終わるといふふうに聞いておりますが、が利用されることはあるようでございます。ただ、これも相手が合意しない限りは手続がそこで終了してしまうというものでございます。

実際こういう訴訟手続にどれぐらいかかるかというのが29ページでございますが、これは我々のほうで日管協さんの協力も得まして、日管協さんの会員企業で1,000戸以上の管理を行っている企業にお聞きしたものでございます。この表の見方でございますが、一番左で、滞納が1,000件発生したとして、その後どう進んでいくかというものでござ

いまして、滞納1,000件発生すると、1案件について、1カ月経過するまでの間に電話連絡2.8回、書面等の送付1.4回、訪問0.7回なりをする。1カ月経過時点になるとどうなるかといいますと、全額回収できるのが大体900件、残りの100件近くは全く未回収か、または一部のみしか回収できないということでございます。それにつきまして、引き続き電話連絡なり、訪問なりをしていくということ。

ただ、滞納が進んで、上が時間軸なんですけど、3カ月ぐらい経過しますと合意解約の提案をすることが多い。平均的にそうなっている。合意解約をするものも8.2件ぐらいある。ただ、この時点で、未回収の家賃というのは3.6月分ぐらいになっておりまして、そのうち、全額回収できるというのは8.2件のうち2.9件、全く未回収というのが2.5件あるということでございます。

上のほうですが、さらに、平均的に滞納発生から4.1カ月ぐらいしますと、明け渡しの訴訟を提起するということになるようでございます。明け渡しの訴訟を提起しますと、そこで合意解約に進むものもありますが、引き続き居住が継続されるというものがございまして、その上のほうですが、判決確定して明け渡し完了するまでに、滞納発生から8.5カ月ぐらい経過する。さらに強制執行までしたのものについては平均8.7カ月かかるということございまして、その下のほうを見ていただきますと、判決確定明け渡しで、その時点で6.5月分の家賃が未回収、また、強制執行した場合ですと7.3月分ぐらいの家賃が未回収になりまして、それぞれ全額回収できるというものはほとんどないということでございます。

さらに下に書いてありますように、お聞きしますと、強制執行の経費として平均40数万円かかっているということで、さらに、金額はお聞きしておりませんが、これ以外に弁護士さんなりに依頼した場合は、弁護士費用等も別途かかるということございまして、滞納が発生した場合、法的手続にのっとって明け渡しをしていただくというのは、相当な期間と費用が要するということがあろうかと思えます。

30ページで、滞納があった場合の契約の解除等について、契約書はどう書いてあるかということでございます。これは国土交通省の標準契約書でございますが、9条のところ、1号に賃料支払い義務が書いてありまして、それに掲げる義務に違反した場合は、相当の期間を定めて催告したにもかかわらず期間内に当該義務が履行されないときは、本契約を解除することができるというように書いてあるわけなんですけど、実際、判例上は、次の31ページでございますが、信頼関係破壊という法理というようなことが一般的に言われておりま

して、一番上の○でございますが、義務違反があっても、それが当事者相互の信頼関係を破壊するほどのものでない場合には解除は認められないということになっております。

2つ目の○ですが、信頼関係が破壊されたかどうかは、賃料不払いの程度、そこに至る事情、過去の支払い状況などを総合的に勘案して、考慮して判断がなされるということでございます。一般的に、三月滞納があれば認められるというようなことはよく言うわけでございますが、実際の裁判例を見ますと、二月、四月、六月、七月、九月でも、解除が認められたものと認められなかったものが存在するというような実態がございます。

続いて32ページでございます。このようなことに関しても定期借家を活用できるということで、これは定期借家を活用している（したい）事例として、その理由でございますが、下から3番目にありますように、収入に不安のある者や連帯保証人がいない者と契約する場合なりに定期借家を活用したい、しているという方も結構いらっしゃるということでございます。

続いて33ページでございます。滞納の問題とは若干異なるのでございますが、高齢者の方が亡くなった場合の葬儀の話でありますとか残った家財の片づけというのは、実際問題、大変だということでございます。これは1つ、東京都のほうでなされているものでございますが、B、Cの葬儀の実施、残存家財の片づけをあらかじめ依頼しておくというサービスがあるということで、料金は右のほうでございますが、上の日常的な見守りサービスが含まれない、5、6、7の場合でございますが、葬儀と残存家財、両方の場合は55万とかこういう金額を払うことで、後でそういうものを実施してもらえんというようなサービスも一部提供されているところでございます。

続いて34ページで、これは賃貸住宅の経営実態でございますが、1回目の部会にもおつけしております。我が国の民間の借家の場合、個人所有が85%を占めているということで、さらに右側を見ていただきますと、実際の戸数といたしますのは、5戸以下が10%、6戸から10戸が17.8、11戸から20戸が26.8と、ここで過半を超えるわけでして、50戸以下ですと86%を占めているということでございます。

さらに、35ページでございますが、個人経営の方の年齢というのも、60歳以上の方が6割以上を占めているということで、実際、高齢の小さい経営の方が多いということでございます。こういうところで滞納が発生すると、経営者の側にとっても大きな問題になるということがうかがえると思います。

続いて、課題の整理と検討の方向性ということでございます。37ページでございます

が、現状の課題ということで、以上のような資料から現状の課題を整理しますと、1つは、家賃の集金なり家賃債務保証会社の求償権の行使に当たって、執拗な督促、物件への立ち入り、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、トラブルが実際起きて、増えてきているということ。

また、○の2つ目ですが、家賃債務保証会社に限らず、賃貸住宅の管理会社、賃貸人がそういう違法又は不適切な行為を行っている場合があるということ。

また、家賃債務保証会社については、経営が破綻した場合、借借人や賃貸人に不測の損害をもたらす事例があるということ。

もう一つは、滞納が発生した場合に、賃貸人が法的手続に従って明け渡しを求めるには、相当の期間と費用を要している実態があるということでございます。

続いて38ページでございますが、まずは、違法又は不適切な行為への対応についてということで、方策の選択肢の例とそれぞれの課題等というものを書かせております。まず、このような選択肢を示して議論するのが適切かどうかという話もあろうかと思いますが、実際、ある程度具体的な方策例を示して議論したほうがイメージがわかりやすいということもあろうかと思って、あえて幾つか考え得るような選択肢を示しているところでございます。

まず1つは、家賃債務保証業について法律に基づく規制、例えば許可制を導入するというものでございまして、許可制のイメージとしましては、許可を受けなければ営業ができないということ、一定の行為を制限又は義務づけするという、また、そういう行為の規制に違反した場合の行政処分なり罰則を設けるというようなことが考え得るのではないかとございまして。

1つ目の■ですが、許可制とすれば、そういう問題があった場合に、行政処分による迅速な対応が可能となるという面はあろうかと思えます。

ただ、2つ目の■でございますが、今、問題になっている荷物の搬出・処分といった行為の多くは民事上の不法行為なり刑事事件にも該当する可能性のあるものでありまして、保証に直接関係する問題、保証料を払ったのに保証されないというような問題ではない中で、保証業というものをとらえて規制することが適当なんだろうかというところもあろうかと思えます。

また、3つ目の■ですが、保証会社以外についても同様な問題が起きている中で、保証業のみの規制で足りるのかということ。または、個人の賃貸住宅経営者というのは数十万

人ぐらいいると推測されるわけなんです、そういう方をすべて規制の対象とするというのは現実的ではないだろうということ。または、規模の大きなものだけというような考えもあろうかと思いますが、ただ、今問題となっているような行為と経営規模というのは直接の関係は小さいんじゃないかということです。

また、4つ目としまして、許可制とすれば相当な行政コストを要するという面もあろうかと思います。

次の39ページでございますが、2つ目としまして、任意の情報提供を目的とした登録制というのは考え得るのではないかということで、一定の要件を満たした場合に登録を受けることができまして、要件を満たさなくなった場合は登録を削除される。登録簿というのは一般の閲覧に供するというので、そういう一定の要件を満たしている登録を受けた保証会社ということが対外的に明らかになることで、貸貸人なり賃借人なりが保証会社を選択する際の目安として機能するのではないかということ。ただ、こういう任意の制度とした場合、登録がなくても保証業を営むということは可能ですので、そのような会社を市場から直ちに排除するという事は難しいという面があろうかと思います。

また、3番目でございますが、求償権の行使なりに当たってのガイドラインをつくるというものがあろうかと思います。遵守すべき事項をまとめまして、保証会社、管理会社、貸貸人なり賃借人に広く周知を図ることが考えられますし、これにつきましては、上記1なり2とあわせて実施するという事もあろうかと思います。こういうガイドラインも広く周知されれば、一定の行為規範として機能して、不適切な行為の抑止なり紛争解決の円滑化を図るということに貢献するのではないかということ。ただ、強制力がないので、どれだけの実効性が確保できるかという点はあろうかと思います。

また、4番は家賃債務保証契約に係る情報の提供ということで、第2回の部会において議論しました貸貸住宅に関する情報提供・評価の仕組みの中で、保証契約の内容を項目として入れるとか、または上記1の許可又は登録なりを受けている旨を情報提供するという事も考え得るのではないかということでございます。

次は、経営の安定性の確保についてでございますが、これは許可なり登録制ということであれば、そこに一定の財務基盤を有するということを要件とすることも考え得るわけですが、ただ、要件を厳しくすれば保証料の上昇等を招くおそれがあるということも考慮しなきゃいけない。また、現在も損保会社による信用補完等も行われておりますので、そういう商品の活用が進めば、詳細な基準を設けることは必ずしも必要ないんじゃないかとい

う考えもあろうかと思えます。

また、紛争処理の仕組みも考えなければいけないわけなんです、これは次回の部会で議論する予定でございますので、その際にあわせて議論させていただきたいと思っております。

最後のページでございます。滞納が発生した場合の円滑な明け渡しについてということで、1つ目ですが、滞納が発生した場合に、明け渡しについて、現行法令に従って適法かつ円滑に処理するためのマニュアル的なものを作成して普及を図ることが紛争の予防にもつながるのではないかということ。

その際、高齢者等が死亡した場合の扱いについても、滞納以外のケースも含めて策定することが考えられるんじゃないかということ。

さらに、明け渡しにつきましては、簡易に債務名義を得る仕組みなど、そういうものの検討も今後していく必要があるのではないかということを書いております。

また、定期借家制度につきましては、滞納によるトラブルの防止にも資する面がありますので、引き続きその普及・促進を図っていくべきではないかということを書いております。

長くなりましたが、資料の説明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。

今回のテーマは、滞納・明け渡しを巡るトラブルということで、現場での実態等を、各委員からご発言をいただきたいと思えます。

まず、〇〇委員、お願いいたします。

【委員】 〇〇の〇〇でございます。私からは、本日の審議テーマに関連いたしまして、東京都における家賃保証やゼロゼロ物件をめぐる消費者トラブルの防止に向けた対応について、ご紹介をさせていただきたいと思えます。東京都都市整備局のクレジットの入った資料を用いてご説明をさせていただきたいと思えます。

1ページお聞きいただきまして、2ページ目でございますけれども、家賃保証については、先ほど事務局からご説明があった仕組みで行われておりますけれども、この中で、⑦の求償の部分について、トラブルが発生するケース、あるいは私どもで申しますと、東京都の消費生活条例に違反するおそれのあるケースがあるというふうに考えております。都内の消費生活センターに寄せられた具体的な相談内容を下のほうに掲げておりますけれども、先ほど事務局からご説明がございました提訴例の少し前の段階の相談が寄せられてお

ります。

それから、(参考)と書かせていただいております、次のページでございますけれども、これは、先ほどご紹介のありました全国の国民生活センターの数字の東京都内の消費生活センターの数字、内数でお示ししているものでございます。傾向としては全国値と同じような傾向でございまして、平成16年度以降ずっと増えておりますけれども、月別に見ますと、昨年10月を境に減少に転じている状況が見てとれるかと思えます。

次の4ページ目をお開きいただきますと、ゼロゼロ物件でトラブルが発生した事例では、ご覧のように、ゼロゼロ物件の取扱事業者が家主から賃貸借契約で借り受けた物件を、鍵を貸すだけの契約、ここでは鍵利用権契約と呼んでおりますけれども、これで入居者に提供する形態をとっております。この場合、賃貸借契約と比べて入居者の保護が不十分となる恐れがあるというふうに考えられております。

5ページでございますけれども、東京都の消費生活行政につきましては、東京都消費生活条例に基づきまして、知事に対する申出、あるいは不適正な取引行為の禁止などの措置を定めております。不適正な取引行為としては、消費者を欺き、威迫し、あるいは困惑させるなどの不当な手段を用いて債務の履行を図ることなどが例示されております。

次のページをご覧くださいますと、また東京都では、消費生活行政は多分野にかかわりますので、各局にまたがる横断的な組織といたしまして、消費生活対策推進会議を設けております。今回の対応といたしましては、この中で、昨年10月に賃貸借契約に関する特別対策班を設けて対応を検討いたしました。

次のページでございます。こうした検討を踏まえまして、今年の2月に、これも先ほど国土交通省から出されたものと同様でございますけれども、財団法人日本賃貸住宅管理協会あてに、家賃保証をめぐる消費者トラブルの防止について要請を行いまして、また、同協会から、適正な実施の確保について、既にご報告を頂戴しております。内容は、国土交通省に対するものと同趣旨のものを頂戴いたしました。

以上、簡単でございますけれども、東京都の対応について、ご紹介をさせていただきました。

【部会長】 ありがとうございます。

続きまして、〇〇委員、お願いいたします。

【委員】 メモしてきましたので読み上げます。資料は特に出していないんですけれども、現場のからの発言をさせていただきます。

賃貸のトラブルを、まず、問題をお話しするときには、私は、貸主も、この不況の中で、銀行に大きな借金を抱えて住宅を提供している消費者であるということを前提とさせていただきます。本日の資料でも、統計では85%が個人所有の賃貸住宅であるということが明記されております。

次に、滞納者の滞納の理由について要約いたします。3つのパターンがあります。1つはうっかりの支払い忘れ、2つ目が、支払う能力はあるが支払う意思がない悪質借主、3番目が、支払う意思はあるが支払う能力がない、の3パターンであるわけです。現在の不況などの社会問題となっている、3の支払う能力がなくなったとの理由は、これも長期化すると、結果的には悪質借主と同じになると私は思っております。

次に、紛争について要約しますと、管理業者や家賃債務保証会社の滞納借主への督促行為が問題になっています。また、特約条項によって、借主が承諾をしても、鍵の取りかえなども刑事責任となると思います。よって現行法律のもとでは、幾ら弁解しても、違法は違法であると思っております。しかし、かといいたしても、この部会では、ワイドショー的なテレビ討論にしたくはないと思っております。報道では、悪いのは貸主と管理業者と家賃債務保証会社になっております。大阪の追い出し屋対策会議の弁護士さんは、明け渡しにつきまして、テレビでも説明しておられました。どれぐらい時間はかかるんですかと言うと、法的に解決すると強制執行まで約1年近くかかりますよと言うんです。出演者は、なるほどという顔をしておりますけれども、その1年間の家賃は誰が負担するのかという質問を誰もされません。まるで税金で負担する公営住宅とでも思っているのではないかという感じがするわけです。

貸主も借主も市民であり、消費者であるわけです。どちらも公平、平等に義務を負わなければならないと私は思っております。しかし、貸主が消費者であると申し上げても、賃貸業あるいは管理業という形での事業をしている以上はリスクを負わなければならないと、現場では当然思っております。そういう意味では、客観的に判断すると、家賃未収の損害は二、三カ月、あるいは多くても半年ぐらいのものではなかろうかと思っております。これは私の思いですけれども、それを10カ月、1年分の家賃を家主さんに負担させるということは、あまりにも不公平で手落ちであると思っております。

ここでの問題点は、日本の現行裁判による解決は長過ぎて、不公平な現実があるわけです。家賃債務保証会社の許可制などと並行して、一刻も早く、早期明け渡し強制執行のルールを確立すべきものと思っております。家賃債務保証会社につきましては、賃借人との

保証委託契約について、入居基準の甘い家賃債務保証会社ほど取り立てが乱暴で、逆に入居基準の厳しい会社は取り立てが紳士的であると聞いております。これは、甘い会社は事故率が高いから、できるだけ早く回収しようとするからであります。だから、法的規制ができるまでの当面の間は、紳士的な取り立てや公序良俗の範囲の中での取り立ての指導は必要であると思っております。

しかし、ここで見落としとしてはならないことがあります。それは、多くの借主が、甘い基準の会社によって今日まで助けられてきた、入居できたという事実があるわけです。一部の悪質借主のために債務保証会社の廃業や入居基準の変更は、借主にとっては入居が厳しくなるという、多くの影響が出るのではないかという危惧であります。悪質借主を分析しますと、まず1つ、働く意欲がない。責任感がない。働いて家賃を払うという義務感がな。約束を平気で破る。約束の日に連絡してこない。そして、1年間ぐらひはただで住めるという悪知恵を持っている者も中にはいる。親からも見放されているか、親も無責任である。これが実態であります。

一部の悪質借主という、この一部の根拠は、本日の資料の3ページ、4ページでも見られるとおり、鍵の交換が38件ですね。財産処分が13件と挙がっておりますけれども、私は、それ以外のことが被害として挙がっているのは、これは被害ではないと思います。督促や請求するのは当たり前であります。

また、先日も資料をいただきました。追い出し屋対策会議の、私のほうに直接いただいたものがあります。これは4カ月間の統計でありましたけれども、24件の被害状況が出ております。そのうち6件が施錠であり、追い出しが2件、その他16件は張り紙や督促であります。追い出しが2件というのも、合意の上、追い出しされたわけですから、これも仕方ないことであろうと思います。果たしてこの施錠6件というものがどのような被害かということ若干疑問に思いますけれども、これはやり過ぎであろうと思っております。

しかし、いわゆる被害と主張される件数は、救済されたまじめな借主の数と比べて圧倒的に少ないと思っております。このことは、木を見て森を見ずという言葉が当てはまるのかどうか分かりませんが、当てはまるのではないかなという気がするわけです。どのような規制やルールをつくれればいいのかというのは、それには情報開示や法令遵守の徹底が図られるように、市場を整備し、一方、まじめな弱者借主への公的なセーフティーネットにより手当てを早くすべきであろうということで、今日の国交省の後ろのほうに、いろいろなイメージですね、これはすばらしい内容であろうと思っております。さらにこの

中に、短期間で強制執行ができるルールといったもの、もっと私、国交省からいろいろな提案をしていただきたいんですけども、アメリカではどうなっているのか、外国ではどうなっているのか、このあたりも一遍お聞きしたいんですけども、もしあれば教えていただきたいと思います。以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

続きまして、〇〇委員をお願いいたします。〇〇委員におかれましては、先ほどの事務局からのご説明にありましたように、国交省と東京都からの要請を受けた日管協の取り組みについても、あわせてご説明いただければと思います。

【委員】 〇〇の〇〇でございます。私どもの財団の中に、家賃債務保証会社の協議会がございます。こちらに対して、資料2の中でご説明がありましたように、本年の2月16日に、国交省、それから東京都から改善の取り組みについてのご指導がございました。これを受けて、協議会で2月25日に協議をいたしまして、26日にご報告をした、この内容も25ページに記載されておりますが、これについてお話をしたいと思います。

まず、協議会の発足の経緯を申し上げますと、当協会では、生活弱者の方に賃貸住宅をスムーズにお貸ししたいという活動も行っているんですが、生活弱者の中で、特に高齢者または外国人が、個人の保証人を確保できないで賃貸住宅を借りられないというケースが非常に見受けられて、これを解決する一つの方法として、個人保証にかわる機関保証会社を積極的に活用しようという目的で本協議会を発足いたしました。したがって、当初は、なるべく多くの機関保証会社に参加をいただいて生活弱者へのサポートをしていこうというねらいがございましたので、協議会への参加は非常に門戸を広くいたしまして、当初つくりました自主規制なんかも非常に緩かったという点がございます。

こういう経緯がありますので、協議会自身としても、自分たちが業界団体としての自覚や認識が非常に小さかったように思われます。しかしながら、この2月のいろいろな申し入れを受けまして、協議会自身としても、今後は業界団体としての自覚を持って業務の改善に取り組まなければいけないという認識を強くいたしました。

25ページの報告の中に幾つかありますが、まず、できることはすぐやろうということで、1の(1)から(5)については即時実施を決めました。それから、2におけます自主ルールの改定につきましては、自主ルールの内容が具体的な業務に関することが非常に多いものですから、これは現場とのすり合わせ、打ち合わせも必要だということで半年ほどの時間をいただいて、この中で、実りのある自主ルール改正を行っていきたいというこ

とで、現在も精力的に、定期的に自主ルール改訂委員会を開催しているところであります。

それから、※印のところにもありますように、自主ルールの改定についてはある程度時間をいただくということですが、個別に各会社で対応できるものについてはどんどん変更していこうということで、多くの会社の中で、いろいろとご指摘があったドアロック、鍵の上にもう一つ鍵をかけて、入居者に、貸室に入れなくするようなドアロックのとりやめを決めているような会員も多数おります。こういう形で今、非常に業務の改善を図っております。

それから、国交省さん、あと東京都からのクレームの数字を見ましても、3月は大分数字が小さくなっておりまして、3月だけで判断するのはまだ早急でございますけれども、そういう効果も出ているのではないかなということで、今後のクレーム件数の推移なんかに注目をしていきたいところでございます。

以上が、賃貸保証制度協議会についてのご説明でございます。

それから、私どもは管理会社の団体でありますので、管理会社の立場でも、この問題に触れたいと思います。国交省の29ページの資料が非常によくつくられていると思いますが、これが大体、滞納が起きたときの時間的な経過でございます。管理会社とすれば、見ていただければわかるように、解決がおくれればおくれるほど最終的な未回収費用が増えて、それにかかわる諸経費も増えていくわけです。

一番最悪というか、時間がかかる場合というのは、判決をとって、さらに強制執行を実行した場合ですが、こちらでは平均8.7カ月ということでございますが、大体10カ月ぐらいはかかるというふうに聞いておりまして、その10カ月間の家賃が回収できない。それプラス強制執行の費用が約50万ぐらい、さらに弁護士にかかる費用が、これもケース・バイ・ケースですが、50万から100万ということでございますので、賃貸住宅というのは1室の単価が非常に小さいです。5万円ぐらいの部屋であれば、5万円の部屋の滞納を解決するために都合200万ぐらいは最低かかるということで、非常に負担が大きいと考えています。提訴された場合は、ほとんどの場合、勝訴するんですが、最終的には勝訴しても代金の回収はできない。未払い家賃の回収もできない。それから裁判にかかった費用、強制執行の費用なんかも回収できないというのが実態であります。

ですから、業界としては、なるべく訴訟の前の段階で、29ページでいいますと、緑のところ合意解約というのがありますが、3カ月ぐらいのところでの合意解約ということがスムーズにできればいいと考えています。合意解約においても、家主、管理会社側とし

ては未回収が発生しております。これはつまり合意解約の中で、一定の賃料の免除をしているわけです。そういうケースも非常に多いわけなんですね。ですから、家主側とすれば、賃料が払えないのであれば、速やかに退去をしてもらうということが望ましいわけです。

したがって、行政に対して、できれば、滞納してなおかつ払える見込みがない入居者に対して、速やかな転居、合意解約をするということは明け渡すということですので、滞納者の移転先の支援、あるいは移転場所の確保ということを切に望みたいと思います。以上です。

【部会長】 どうもありがとうございました。

続きまして、〇〇委員、お願いいたします。

【委員】 重複する部分がございますけれども、私どもの協会というよりも、当社の仕事の関係から、若干現場のお話をしたいと思っています。

いろいろ悪質滞納者ということで定義があると思うんですけども、通常、現場のレベルで言うと、賃料不払い大体2カ月、3カ月で解約の要件を満たす、そういった滞納者、と同時に、継続して支払いを遅延してくる、そういう常態化している滞納者、あるいは夜逃げ等によって連絡がとれない、このような人たちを、実務面では悪質滞納者と呼んでおります。

滞納者が居座る原因みたいところで整理してみますと、賃料の値下げ要求とか、移転の資金がない。あるいは安い移転先が見つからない。当然、不払いを重ねておりますので、移転先の審査に通らない。保証人がいない。次の保証会社の審査が厳しいというようなことで、実務的にいいますと、公的住宅等が現実の受け入れ先となっていて、審査が非常に形式的な形でされるということで、最悪の場合は、現状ではそういうところにご案内する状況になっているというふうに聞いております。

こういった悪質滞納者との交渉の実態ですけれども、これまでもいろいろお話がございますけれども、業者として支払い約定書面をとったりなんかしても、基本的には無視されて履行されない。あるいは連絡がとれない。着信を拒否される。こういうことがままあります。また、貸主にかわって業者として訪問しても、話し合いに応じてもらえない。あるいは連帯保証人についても、保証人自体が本気で取り合わないとかそんなことが実態としてございます。

一般的な救済について、貸主さんからいろいろ受けるのは、自力救済について、不動産業者が何らかの形で、当然、借主を仲介で入れておりますので、そういったアフターとし

て何らかの解決を、相談を受けるわけですけれども、一般的には、裁判手続に持っていったらどうかのような形式的な書面の要件等を整えてもらうということしか、現状ではございません。

そうはいつでも貸主さんは、費用等のところで再三お話がありますけれども、非常に負担が大きいということで躊躇するということが、実際に裁判手続に入るまでに相当事態が悪化してくるというのが現状でございます。そういうことを避けるということで、結局、不良な家賃保証会社や何かはいろいろな制裁をかけるということで、実際に審査の段階では、リプラスなんかもそうですけれども、ほとんど無審査というようなことで、保証をかけて、実態としては、回収手続が非常に過酷だというようなことが世の中で起きているのかなというふうに考えております。

仲介業者として保証会社を選ぶときに、やはり貸主さんは非常にその辺のところを気になされておりまして、保証会社の選別等については、仲介業者としては、会社の経営実態、あるいは督促状況というものについては相当調査しておりますけれども、現実問題として、保証会社に保証された以降の問題についてはなかなか実態がつかめない。仲介業者としても悩ましいところがございます。保証会社を使うケースは大体20%ぐらいのところ、だんだん増えてきておりますけれども、そういった面で、今回の議論の中で、国交省のご提案等にある登録制、あるいは何らかの業務の標準化みたいところが非常に必要なんじゃないかというふうに感じております。

実態的に、保証会社を私どもで5社使っておりますけれども、これの書面等についても、あるいは契約条件についても非常にばらばらである。申込書面についても、裏側の約款等を見ていまして、文字もわかりづらく非常に難解である。あるいは借主に説明するにしても、仲介業者が申込書を受けまして、保証会社に渡すわけですけれども、その段階でどこまで借主自身に理解をさせているのか、だれがそういうことをきちんと説明しないといけないのかというところが、今の保証の仕組みの中では、かなり問題点があるのかなというふうに現場では感じております。

そんなことで、いずれにしても、貸主の不安といいますか、滞納についてのいろいろなリスクが、借主の滞納とのバランスで言うと、訴訟とかそういう手続や何か非常に負担が大きいので、そこを何とか、ご提案のところにありますけれども、信頼関係を毀損するという抽象的なことになっておりますけれども、そこら辺のところ、もう少し簡易に、貸主としてもリスクを回避できるような仕組みが必要なんじゃないかなという

ふうに感じております。

ちょっと所感ですけれども、そんなことで報告させていただきます。

【部会長】 ありがとうございます。

それでは最後に、〇〇委員、お願いいたします。

【委員】 私のほうからは、事前に資料を提出しておりますので、それに合わせて発表させていただきます。

冒頭に書いてありますように、滞納・明け渡しを巡る紛争の防止の仕組みのためということでこの会議が開かれておりますが、これを考えるときに、今後ますます加速化する人口の減少、高くなる空室率、高齢化社会の拡大とかいうこともあり、オーナーの高齢化と賃貸住宅の老朽化の対応というのが非常に問題になってきますという前提があります。

その中で、トラブルを解決するために、まず、入居者とオーナーとの紛争が起きないためにも、賃貸借契約全般における国土交通省版のガイドライン等を作成していただきたいと思えます。

この中でポイントが6点ございます。

1つ目は、賃貸住宅の入居者の大半が平均所得以下である。

それから、賃貸物件の情報というのは、ネット等でお客様方は比較できますけれども、オーナー側及び管理会社側はなかなか入居者の調査・選別をすることができない。

2つ目は、現在よく消費者契約法の過大解釈をされていますけれども、過大解釈をせず、入居者はある程度のルールである賃貸借契約を遵守すべきである。特に家賃滞納常習又は家賃支払能力のない方々については、セーフティーネットの対策などが必要であろう。

4つ目は、家賃滞納の不良入居者の法的な明け渡しに対して金銭的・時間的なロスが多いため、法制化を図っていただきたい。早急かつ安価な解決策を講じるべきである。また、夜逃げなどによる放置家財、不法投棄の廃棄物、家電製品、自転車などの有料廃棄物処分についても同様である。

実際に私どもも、昔、夜逃げをされて、その家財を1年ぐらい後に処分をしたときに、処分した後に入居者が帰ってきて、それを返してくれと言われました。それは債権の一部として売却しましたよと言ったら、債権の一部にならないアルバムを返してくれと言う等々で、実際にもめそうになって、弁護士と相談したら、家財保険が大体普通のファミリーで500万から600万あるので、負けたら500万から600万払わないといけないということで、背後に暴力団関係者の方がおられたので、実際に、夜逃げをされて1年後

に300万から400万の支払いをしたという例もありまして、夜逃げの放置の家財というのは非常に厄介なものだなというふうに考えています。

5つ目に、原状回復に関する事項の明確化。敷金というのは預かり金であり保証金である。礼金や更新料というのは、大規模修繕だとか原状回復のために必要な運転資金である。

6つ目に、オーナーの85%は個人で、その6割が60歳以上。中小企業以下の資本力で、事業規模も小さくて、事業基盤・経営力も弱いということで、オーナーに対する保護というのも一部必要ではないかなというふうに考えます。

それから次に、賃貸住宅の管理会社、それから家賃保証会社等の許認可制というものが、オーナー側としても非常にリスクもあるわけですから、そういう部分については、業績の管理とか倒産の回避のためのいろいろな管理・監督というのが必要ではないかと思っておりますのでお願いしたい。

最後に、人口の推移というのがこういうふうになるという資料がありますが、こういう時代の中で、今後、民間賃貸住宅をどうやって使っていくのかということをよく議論していただきたいというのが要望でございます。以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

それでは、ただいま5人の委員からご説明いただきましたが、先ほどの事務局からの説明も含めて、ご意見、ご質問がございましたら、よろしくお願いたします。

どうぞ。

【委員】 ○○さんにお伺いできればと思います。今ご説明の消費者契約法の過大解釈というところですが、具体的にはどういう内容になりますでしょうか。

【委員】 消費者契約法は、私どものイメージとしては、オーナーさんというのが、どちらかというときごく強い立場におられるような形があり、裁判をしても、明け渡しの問題にしても、延滞の問題にしても、実際にはすごく弱い立場にあるのにも関わらず、入居者ばかりが守られているような感じがするのです。お互いに賃貸借契約、つまり敷金は返還する、礼金はいただくというルールをご説明していても、それについて、またいろいろな訴訟がおきてきたりします。ある程度、当事者同士でルールを決めている以上、それに基づいて納得をしていただくというのが基本じゃないかなと思います。

裁判をした場合でも、裁判官の方が、オーナーさんはどっちかというとき、時代劇で例えると悪徳な越後屋みたいな感じで思っているんじゃないかな。入居者は平民のかわいそうな人だというふうな見方で判断をされているような気がしている。ここに書いてあるように、オ

一ナーというのも結構高齢化で、資産がなくて、賃貸住宅を通して生活をされている方も決して少なくはないという現状がありますということを言いたいわけです。

【委員】 ありがとうございます。

【部会長】 よろしいですか。

ほかにどなたかございますでしょうか。どうぞ。

【委員】 事務局のご説明を聞いて、全般的な感想なんですけれども、最初はこの問題をお聞きして、追い出しということがものすごく社会的に問題だという取り上げられ方をされていて、それ自体に対する対応かなということで受け取っていたんですが、いろいろ考えてみて、これは結構きちんと対応して、それほど、追い出しという社会的に指摘されていることについては、早急に対応しなければならないのはもちろんなんだろうけれども、もう少し長期的に考えて、大仕掛けで取り組んでもいい問題ではないかなという気がしております。

ですから、すぐというわけではないんですけれども、基本的には家族関係とか、事務局の資料にもありましたけれども、そういうものが希薄化して、家賃の滞納とかそういうリスクを、家族関係、連帯保証人という仕組みで解決できなくなったことに対して、どう対応するのかということ結構まともに考えないといけないんじゃないかなと。そういうときに、おそらく家主さんというのは家賃の滞納のリスクにさらされていて、事務局の資料でわかりやすい日管協さんののがあって、8.7カ月かかってという、あれはちょっと私自身、むちゃくちゃだなという気がするわけですね。

ですから、家賃滞納のリスクに家主さんがさらされている中で、その問題を、家族関係が希薄化して、家賃滞納のリスクをアウトソースしようとして、アウトソースする先を、むちゃくちゃやっちゃいけないよというのはいいのかもしれませんが、過剰にそんなことやっちゃいけないという形で規制をしてしまうと、家主さんがそのリスクにさらされるだけで、要するに賃貸住宅がビジネスとして成り立たなくなるようなことはしてはいけないんだろう。だから、今回、保証業の許可制とか登録制ということは議論されて、それは何らかの対応をしなければならないのかもしれませんが、出口の家賃滞納リスクを迅速に解決するとか、悪徳賃借人に対しては何らかの措置をするということは、少し時間がかかることかもしれませんが、真剣に取り組まないと、賃貸住宅自体がビジネスとしてなかなか成り立たなくなるという危惧を私は持っています。

そのときに必要なのは、例の8.7カ月かかるというような部分については、とにかくも

う少し負担を軽減してもらおうということと、それから、ご指摘にありましたけれども、家賃滞納する人には、悪質な方とほんとうにマクロなショックによって払えなくなる方がいらっしゃるということですが、事後的には、悪質な方を見分けて、それに対しては罰則といたしますか、パニッシュを与えるということが必ず必要になると思います。悪質な人もそうじゃない人も、十把一からげにやっちゃった場合には、基本的なモラルハザードが生じちゃってだめですので、要するに事後的なところでは、そこは見分けていただいて、基本的には悪質なものにはパニッシュを与える。マクロなショックとかそういうものについては、基本的に、家主さんのリスクでそういう人たちを救済するというよりは、もう少し公的なところでやってもらうか、あるいは、それはマクロなショックなんだからしょうがない、そういう頭の切りかえをする必要があるんじゃないかなど。

もう一つ、これでおしまいですが、登録制にするとか許可制にするというときに何を見るかですね。私、聞いている限りにおいては、悪いことをしない、むちゃなことをしない、何か不法行為をしないということだけは見るんだとすると、そんなのを見られるのかなということと、若干、逆に簡単だなという感じがするんですけども、多分、一番重要なのは、基本的に、事前に悪質業者とそうじゃない人がある程度見分ける能力のある、要するに金融の審査みたいなことができるような業者を登録する。そうすれば、委員の方の発表の中にありましたけれども、悪質業者に引っ張られて良質な人の保証料が高くなるとか、そういう情報の非対称性問題みたいなものをある程度緩和することのできるような能力があるかどうかということを見る必要があると思うんですね。

ということは、要するにクレジットレコードみたいな、賃借人としてどういう行動をとってきたかについてのデータベースみたいなものがあると、それは基本的に見分けることができるような気がするので、ちょっとその辺は難しいような気もしますが、事前に見るといのは何を見るのかということについては、基本的に、金融的にリスクを見分ける能力があるか、ないかということ第三者が審査するというような方向性で進むのがいいのかなという気がしました。以上です。

【部会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【委員】 東京都の取り組みの状況をご紹介いただいた〇〇委員にご質問なんですけれども、家賃保証をめぐる消費者トラブルにかかわる相談件数のご紹介をいただきまして参考になりましたから、そのうえで相談の帰趨といたしますか、もう少し実態のところについてお教えいただきたいんですが、東京都消費生活条例に基づいて、知事が勧告、助言をす

ることができるという定めになっておりますところ、先ほどのご紹介で、業界団体に対しては、勧告といいますか、要請をなされたというところを拝見しましたけれども、各年度の具体の一件一件の相談件数について、個別の業者に対して指導、監督、助言等をなされた事例がおりないかどうか。その個別の業者と接触されるような局面について、何かお気づきのことがあったらご紹介、ご教示をいただきたいと考えます。

以上でございます。

【委員】 消費者行政そのものにつきましては、実は、私ども都市整備局というよりも、生活文化スポーツ局という別の部局が中心にやっております。ただ、今回の問題などの場合は、横断的な組織をつくって情報交換をしながら進めていくという形をとっております。

その中で、先ほどご質問がありました個別の事業者の方についても、相談件数が多い事業者の方についてはヒアリングなどを行って、状況把握をして、一定の注意といいますか、指導という形で対応をさせていただいた実績がございます。具体的な内容については、今ちょっと手元にはございませんけれども、先ほどの強引な取り立てとかそういった具体の事例について、個別に状況を把握したり、あるいは契約内容についても把握して、必要に応じてその内容について改善の申し入れをしているという状況でございます。

【部会長】 ほかに何かございますでしょうか。どうぞ。

【委員】 コメントですけれども、第1は、〇〇さんが言ったこととも共通するんですけれども、問題は大きく2つあると思います。1つは、取り立ての仕方や、あるいは退去のさせ方がおかしいのではないかと、常軌を逸しているのではないかとという問題。もう一つは、後ろのほうの資料にもありました、そもそも家賃滞納が起こったときの処理が大変である。時間もお金も手間もかかるという問題。このどちらが重要かという、事の軽重がややはっきりしていないと思うんです。

これは〇〇さんの問題意識とも共通ですが、取り立てが円滑にいかない、あるいは退去が、滞納があっても円滑にいかないから、やむにやまれず悪質行為に走る、という因果関係が確実にあるわけですね。もし法的な正義や手続が普通に粛々と実現できるのであれば、何もこういうアクロバティックな鍵の契約というような妙な契約をする必要性はなくなるわけです。どちらが重要かという、やっぱり病理の根源は、家賃の滞納に対してちゃんと処理できないという、そちらの法制度なり法運用に問題がある。こちらを重点的に据えないと事柄の本質的解決にならないのです。

病気になったときに、熱だけ下げればよいというんじゃなくて、病巣を取り除くことが

より適切です。病巣というのは、基本的に家賃は、やむを得ない事情がない限りは払っていただくものであるし、そうでなくなって、例えば何らかのやむをえない払えない事情が生じたときに救うことが適切としても、それは大家の責任で福祉をやるんじゃないで、公的機関の責任でセーフティーネットや福祉を行うというのが近代法治国家の大原則なわけです。それを、大家や管理業者という人たちに任せると、病理として貸家が減少するなど、いろいろな支障が起きてくる。これは当たり前の副作用なんですね。

登録制とか許可制は、それはそれで非常に重要な課題だと思いますけれども、その前にやるべきこと、それと同時により重要度を持ってやるべきことは、家賃がきちんと払われなかったときに、大家に対して不測の損害を与えないで済むような法制度なり運用をつくり上げるということでありまして、議論の軸足はそちらに移すべきだろうと思います。

第2です。今の派生ですけれども、例えば9カ月滞納があっても信頼関係は破壊されていないというような判決があるという実態は何を生んでいるか。すなわち、一部の借家人の回収コストなり退去コストが非常に高くなるという実態は、保証料の上昇を生んでいるはずで、さらに保証料の上昇は、最終的に全般的な家賃の上昇につながっているはずで、これはどういうことを意味するか。いわば何の罪もない普通の借家人に対して、負担の上昇という形でパニッシュメントが与えられているという因果関係につながっているわけです。

これは、借家人の保護という観点、ちゃんとした居住を営んでいただくという観点にも逆行していると考えられる余地があります。本来負担するいわれのないコスト分を転嫁されることによって、より負担が高まる人が出てくる点は、分配の公正という観点からも問題ではないか。こういう問題意識も必要だと思うんです。

第3です。そうなる何が起ころかということですが、結局、取引費用が非常に高いことに伴って、市場が縮小するという大きな政策的問題につながるわけです。いわば取り立てや退去がスムーズにいかないことのコストが発生しかねない。しかも誰がそういうコストの原因になるのかというのは、管理会社にとっても、大家にとっても契約の前には見分けは困難でありまして、この取引費用の増大と情報の非対称があいまって、結果的に供給費用の上昇によって市場が縮小する。縮小することは、優良な賃貸住宅市場の縮小、ひいては居住の不安定、国民福祉の劣化にもつながりかねないわけでありまして、それを回避するという政策的な大きな論点が重要だろうと思います。

コースの定理という理論があります。権利関係が明確で、その交渉や移転にお金がかか

らない、あるいは手間がかからないのであれば、市場が活性化し、最適化するという理論です。そういう意味で、例えば今の判例では、一体何カ月で信頼関係が破壊されるのかがよくわからないとか、自力救済と呼ばれるような、鍵を交換したり中のものを搬出するといった行為のどこまでが、民事上も刑事上も適法で、どこからが違法になるのかという点について、はっきりしていないわけですね。

東京都の指導も国土交通省の指導も、ややはっきりしない。法的にここまではやってはいけないとか、ここからはやっていいんだということがはっきり言えないということ自体、不幸の始まりになっているわけです。どこからなら許されるのか、どこまでは絶対やっちゃいけないのか。法治国家ですから、あらかじめ明確な基準が開示されて、国民も業者も、みんなが了解していないとシュリンクしたり揉め事を後に持ち越すわけですね。わかっていないと市場が縮小するのです。

その点の法的措置、特に立法措置は大きな課題ではないかと思います。結局のところ基準がわからないところでも、最後は司法の独立で裁判官が独自に判断しますから、裁判官が、いわば出たとこ勝負で、事後的に、みずからのヒロイズムで正義感を発揮したかのごとき独自の判決を書けないようにするような、基準を与える立法が必要なわけです。その観点から見れば、今の民事法の構造にはかなり問題があると考えなければなりません。

結局は当事者のインセンティブがなくなるわけです。どういう場合にオーケーなのか、ノーなのかがわからないと、後から、場合によったら5万円の家賃を何ヶ月か収受しただけで、退去してもらうために何百万円かかけないといけないかもしれないというような人を事前に見抜くのがほぼ不可能である以上、全体にインセンティブが欠落して、供給の縮小あるいは減退が起こってしまいかねない。ここに非常に大きな政策的な問題があるということですね。

第4点目です。情報の非対称という問題があります。貸し手と借り手の間で、相手がどういう人か、信頼できる人か、悪質取り立てをしない業者、大家なのか、あるいは、家賃の滞納をしない借家人なのか、といった情報は、お互いよくわからないわけですね。事務局の資料にもここは少ないと思うんですが、信用情報など、お互いの情報を集積、集中させて、それをきちんと管理できるというような情報の非対称対策としての信用情報補完を行い、情報を集積させて、それを関係者の誰でも見られるような仕組み、こういう情報開示システムが重要ではないかという気がします。

許可とか登録制度をやるとすれば、業者については、そういうことは必須のことですね。

どういう取り立てをした業者なのかという過去履歴が見られるようにする。そうすれば、別に罰則とか懲罰と言わなくても、変な取り立て方をする業者には頼まれなくなるわけです。また借家人の情報も、過去に滞納を繰り返したとか、あるいは物件を破損とか汚損したというような情報がきちんと集積されていれば、そういう人には貸さないとか、あるいは貸すにしても、保険料の意味で保証料をたくさんいただくといった、いわばリーズナブルな格付が発生するわけです。その情報集中は、政策的に国土交通省や自治体に取り組んでいただくべき大きな課題の一つではないかと思います。要するに、普通の借家人にしわ寄せが行かないようにする。それで市場全体を大きなパイにしていくという観点が重要だと思います。

最後に、5点目ですけれども、家賃の滞納だけでなく、何名かの方の問題提起にもありましたけれども、原状回復の問題が賃貸借関係の大きな隘路になっているんです。どこまで敷金が戻ってくるのか、どこからは大家の責任で処理するのか、どこからは借家人の負担でカーペットをかえたり、クロスをかえたりするのか。これも社会問題になっているわけでありまして、家賃の滞納にあわせて、そちらの問題についても同様なアプローチで議論していく余地があると思います。これはおそらく次回以降の課題のどこかに出てくるのではないかと思います。以上です。

【部会長】 ありがとうございます。どうぞ。

【委員】 今の〇〇先生の意見と重なるんですが、まず1つ目は、この問題の根底にありますのは、きちんとした執行制度が存在しないということがあると思います。執行制度そのものについては、簡便なものではないということは従来から相当話があったんですが、裁判所のほうが、実際には民事執行法の改正になるんだと思いますけれども、なかなか動きが速くない。

比較の対象としていいかどうかわかりませんが、来週ぐらいから始まります裁判員制度、ご存じだと思いますけれども、死刑にする、しないのレベルの議論を3日だ、5日だで決めようなんていうふうな、もちろん一審レベルの話でありますけれども、それなのに家賃5万円の明け渡しに10カ月というのは、比較がいいのかわかりませんが、アンバランスといいますか、我々現場の人間にすると、執行制度をいつまでも変えない裁判所に対しては強い不満を持っているんですが、なかなか裁判所というのは小さな声を聞いてくれませんので、つまり国交省さんのほうから、司法制度調査の段階で執行制度の改定等を強く求めていただきたいというのが、まず長期的な問題として1つございます。

それから、短期的な問題といたしましては、そういう感じでございますので、執行制度そのものを改定するまでには時間がかかるということになってくるとすると、これも先ほどご提言がありましたけれども、自主的なレベルとして、要するに私的救済は許されないという大原則のもと、私的自治はどこまで許されるというんですかね、契約の内容で、消費者契約法にもかなった、そういう内容としてどこまで許されるかの議論を詰めていく時期に達していると思いますので、それは先ほど、家主の側の代表の方から切実なご意見がありました。

実際私も、家賃4万円の明け渡しでかかる費用を見積もりしてくれというふうに言われまして、言えなかったぐらいのコストがかかってしまうという経験が何度もあるわけでございます、ただ一方で、もちろん消費者の権利というものも守らなければならないので、私も今回、追い出しの関係の資料をいただきましたが、真正面から、その自主ルールというんですか、そういうものを考えていく事態、それはある種、原状回復のときのガイドラインみたいな形で、消費者側の方と家主の側の方が真正面から意見をぶつけ合って、ルールをつくっていくしかないという時期がやってくるので、そのあたりも、国交省さんのほうである程度リードしていただけるとありがたいのではないかなと思います。

以上でございます。

【部会長】 ありがとうございます。

ほかにご意見ありますでしょうか。どうぞ。

【委員】 今、〇〇弁護士ですが、私も弁護士で、借家人、それから貸すほうと、両方から事件を受けるものですから、それぞれの理屈というのは理解して、裁判というのは個別の事件の解決をするので、もちろん判例というのは一つの基準となって世の中動いていきますので、それを無視することはできないんですけれども、裁判の機能と、ここでどういうルールづくりをしていこうかという議論とは若干ずれがあるんだろうと思います。

そういう前提で、皆さんの意見、それから〇〇先生が今、全体的にまとめてくださった意見は全くそのとおりで、悪い借家人が全体の足を引っ張っている、これはそのとおりだろうと思うんですね。ただ、我々はそういう事件を頼まれれば、それなりの対応をしなくちゃなりませんので、個別事件としてはやっているわけですが、今日は全体を考える場ですので、そういうときに、僕は皆さんの意見、みんなそれぞれそうだなと思って、どうするかというと、背景には、生活弱者とか格差という問題が出ましたけれども、これは社会政策的な、社会保障的な問題を背景に考えざるを得ないんですね。

貸主と借主が当事者対等であれば、対等の原則ということで割り切っていけば簡単なんです。しかし、割り切れないものだから、例えば家賃滞納すれば、もちろんこれは最大の信頼関係の破壊ですから、出ていかなくちやいけないんだけど、人間の生活がかかっているから、その人を明日からどこに移すのか、受け皿ということも考えないことには解決にならない。

この社会資本整備審議会という立派な課題の審議会なんですけれども、厚生労働省の審議会ではございませんので、社会政策までやることじゃないんだろうと思うんですね。そうすると今の問題、国交省のほうがまとめてくださっている現状というのはこのとおりだろうと思いますので、これを踏まえた上で、あまり法制化ということで、これは第1回するときにもちょっと申し上げたと思いますけれども、走らないで、そういう実態の中で、どこまでルール化、自主ルール化、ガイドライン化できるかというような目安ですね。みんなが最低限これだけは守らなくちやいけないよ、守らなかつたらこうなるよというところを整理するという方向で今までも議論してきましたし、これから次回以降も考えていかざるを得ないんじゃないかというふうに思います。

【部会長】 どうぞ。

【委員】 意見を申し上げますが、資料2で、今日のテーマについての今後の検討の方向性についても幾つかヒントのようなものをお出しいただいていることでもありますので、若干、まだ感想めいたことを申し上げることしかできませんけれども、感じたところはひとまず申し上げておきたいと考えます。

38ページから39ページにかけて、許可制から始まって、幾つかのアイデアをお挙げになっていて、考えられる方策というのはここに全部網羅されているというものでもないかもしれませんが、今後の審議を待たなければいけないのであろうと感じますけれども、今日のところで私が直観的に感ずるのは、39ページのところに出ております、家賃の集金、家賃債務保証に係る求償権の行使に関するガイドラインの検討があってもよいのではないかというお話は、一つの有力なアイデアなのではないかというふうに感じました。まずはここから始めるというのは考えられるところではないかと思います。

業を規制するのではなくて、まず行為を規制するという観点から入っていくという考え方だと言ってもよろしいでしょうか。許可制というのは、アイデアとしてはあり得ない話ではないと考えますが、おそらく家賃債務保証業というもの、それ自体を直接のターゲットにして、一般的禁止をかける法制度を導入するというのを法制的に説明できる根拠と

なる立法事実は必ずしもまだ十分明らかにされていないのではないかと感じます。このまま走ろうとしても、それは少し法制的な説明が、未来永劫だめかどうかわかりませんが、難しいような気がいたします。

申し上げたようなガイドラインの検討から始めて、それは強制力がないから弱いではないかという問題点の指摘もありますけれども、おそらく実態に与える影響、あるいは消費者の意識に与える影響というようなものは、工夫をすればそんなものでもないんだらうというふうに思われますから、そういうところから始めていくということが考えられるところではないかというふうに感じました。

さらに、不適切な契約条項に対して、適格消費者団体による事前の差し止めや排除の制度を活用していくというようなことも並行して、その重要性についての意識の喚起があってもよいのではないかというふうにも感ずる次第でございます。以上です。

【部会長】 ありがとうございます。

ほかに何か。どうぞ。

【委員】 〇〇先生にお尋ねいたしますけれども、短期的な強制執行ということは望ましいという言葉が先生から出ましたけれども、それにつきましては、法制化というものをさわらなくてもできるんですか。

【委員】 確かに、私たちは家主から頼まれて、今日の資料で、滞納で8.5カ月、実際は10カ月という言葉もありましたように、8.5カ月は最短距離かもしれません。そういうことについて、ちょっとひど過ぎると。それは全く私も同感でございます。したがって、その件に関しては、強制執行の短期化については、〇〇弁護士も言われたように、これは法制度を変えなくちゃできません。現在の制度をいじらなくちゃできません。しかし、それはそれとして追求する。やらなくちゃならない時期に来ていると思いますけれども、次回のテーマになるかと思いますが、紛争解決システムの中で、強制力のない制度かもしれませんが、短縮化を図っていく別の方策というのを探る道というのは十分あるんだらうと思っています。答えになったかどうかわかりませんが……。

【委員】 法制化については焦ることはないいいながら、その部分は法律をいじらなければいけないと、非常に矛盾したようなことに私は思ったもので、質問しただけです。

【委員】 おっしゃるとおりで……。

【委員】 それで、ほんとうに法律のことはわからないけれども、強制執行の短期化ということについて、行政のほうでルールづくりをしていただきたい。一定期間、1カ月、

2カ月の間にそういったものができるという、いろいろな公的な立場の方、警察の方が立ち会う制度をつくって、一定の公的な保管場所に預けるといったようなことが、法律をいじらなくてもできるのであれば、短期間の執行はできると思うんです。これは法律を無視した私の発言かもしれませんが。

【委員】 いや、無視しているわけじゃなくて、自主ルール、さっき私的自治という言葉も出ましたけれども、契約自由の範囲内でそういうガイドライン的なことを我々が模索していくということは、この分科会の非常に大事なテーマだろうと思って、それに反対しているわけではございません。

【委員】 はい。どうも。

【部会長】 ほかに何かございますでしょうか。どうぞ。

【委員】 今までずっとご議論を伺っておりまして、1つ私の経験したケースを申し上げます。

これは典型的なケースであり、もう14から15年前ですけれども、明け渡しの訴訟をやりましたが、借家人が、入居した翌月からいきなり不払いなんですね。それで3カ月、4カ月たってきて、大家さんが督促に行くと、来月に払います、再来月払いますと言ってごまかして、5カ月、6カ月たってしまった。それでしょうがなくて訴訟をやりますと、出てくると非常に態度がよくて、実は何カ月後に必ず収入があるので、そのときに未払い家賃を全部払った上で立ち退きますということを言って、和解をするわけです。

立ち退きの期日を3から4カ月後、もう少しあったでしょうかね、そういうところに決めます。そうすると、滞納が始まってから9カ月、10カ月たつんですが、やっぱり家から出ません。和解調書に基づいて執行しようとして、強制執行の申し立てをし、執行官が行き、1カ月後に出なければ立ち退きですよと言ったところ、わかりましたと言って、1カ月後に賃料等は一切払わずに出るわけです。だから、大体10カ月とか11カ月稼ぐわけですね。

それで、やられちゃった大家さんが非常に悔しがりまして、こちらは、しょうがないね、あきらめなさいと言っていたんですが、悔しがって、いろいろ情報をとりに行きましたら、その人は夫婦そろって非常に悪質で、神奈川であった事件ですが、前に引っ越してきたところを調べたら、千葉から来たんですね。千葉で同じことをやって引っ越してきている。その前は埼玉にいたらしい。埼玉で同じことをやって引っ越してきて、今度は東京に行くだろうと。こうやって関東周辺をぐるぐる回って、無料でもって暮らしている。だから

生活が非常にいいんだという話がありまして、結局、司法権というのは、非常に事後的にミクロの観点で救済をしますから、個別事例に応じてやりますので、どうしてもばらつきが出てしまいますね。それを悪用しているケースがあるわけですね。

ところが、先ほど来、〇〇先生や〇〇先生のお話にありましたように、マクロ的に見ていくと、そういう人たちが1人、2人いるのにすぎないにもかかわらず裁判所が8カ月も9カ月もかかる。それはごくわずかいるかもしれないような、まともな人が間違っただけで追い出されちゃうと困るからということでやっていくわけですね。

8. 7カ月が裁判期間であるということですが、大体10カ月ぐらいのイメージを私も持っています。特に大家さんとしては、さらに原状回復の問題もありますので、住宅の場合は敷金の金額が低いんですが、ここにさらに原状回復費用が乗ってきますから、特にこれがオフィスや何かであればもっと大きいわけですし、そうすると非常に焦ってきて、早く解決したい。そうすると、裁判官は善意で、和解したらどうですか。3カ月後、4カ月後に出て貰うことにしてはどうですかと勧めます。しかし、実際には、前述のようにそれが裏切られる可能性もあるということで、悪循環になっておりまして、この辺をどうしたらいいのかというと、やっぱり最終的には競売制度をもう少し改革して、迅速に強制執行をやらなきゃならないんだろうと思います。

アメリカなんかでは、簡易な、日本で言う引き渡し命令的な制度も一部の州においてはありますが、そういう制度の導入なんかも今後考えていくべきだと思いますが、それは多分、法務省のほうの管轄になると思いますので、ここでやっていただくときには、ガイドラインなどで、保証会社のための、そういう悪い行動をしちゃいけないということだと思います。しかしこのような行動は不法行為というか、刑事事件であり、悪いことであるということを知ってやっているわけですから、それは当たり前のことだと思います。逆に、借家人の人に対する行為規範になるような意味も含めて作って頂きたいと思います。例えば、保証会社に対しては、家賃の3カ月の不払いがなければ解除とか、悪い行動をとってはいけませんよということを示すのと同時に、借家人に対しても3カ月以上不払いというようなことはしないようにしてほしいということも示すような方向でのガイドライン等にするべきだと思います。要するに、今までの実務のほうのお考えを聞いていますと、やっぱり大家さんにとって不払いが大変なわけですから、ガイドライン等にしても、つくるときに、立法まで行く前のところでやるときには、借家人の方に対しても行為規範となるようなものを盛り込んだガイドラインということも考えた方がいいんじゃないかなという

ように感じました。以上でございます。

【部会長】 どうもありがとうございます。大体時間が来ておりますけれども、あとはよろしいでしょうか。

かなり広範にご議論いただきましたけれども、意見として多かったのは、なるべく早期に明け渡しをできるような仕組み、これは法制度、あるいはガイドライン、いろいろな方法があり得ると思うんですけれども、そういった方法が必要だろうということは大分あったと思います。まずは、自主的なガイドラインだとか、あるいは自主ルールだとか、そういうのを少し詰めたらどうかというようなご意見も何人かの方からあったと思います。

実際には、借家人、それから賃貸、貸しているほうの大家さんのほうも、結局、業として成り立たなきゃいけないので、ある程度対等なものにしていかなきゃいけない。そのためには社会的なセーフティーネットも考える必要があるのではないかとといったようなご議論がなされたかと思います。

大変申しわけないんですが、時間がなくなってしまいましたので、以上で、議論については終わりにしたいと思います。

今後の審議予定について、事務局よりご説明をお願いいたします。

【事務局】 それでは、資料3「今後の審議予定（案）」と書いた紙をご覧くださいと思います。

本日、第3回でございまして、次回、第4回は6月8日を予定しております。紛争処理の話、損失・負担を防止又はカバーする仕組みというテーマでご議論いただければと思っております。以降、第5回を6月下旬から7月上旬、第6回を7月下旬から8月上旬、そのあたりで中間とりまとめというふうに考えております。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。本日の議事以外で、委員の皆様から特段何かございましたら、ご発言をお願いします。

よろしいですか。それでは、本日は長時間にわたりご審議いただきましてありがとうございます。次回の第4回民間賃貸住宅部会は、先ほど事務局からもございましたけれども、6月8日月曜日の15時から、国土交通省内の会議室において開催しますので、よろしくをお願いいたします。

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。どうもありがとうございました。

— 了 —