

賃借人の居住の安定確保に向けて

～ 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～

国土交通委員会調査室 ないとう あみ
内藤 亜美

1. はじめに

「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」(閣法第 36 号、以下「本法案」という。)は、賃貸住宅の家賃等の取立てに関して不当な行為が発生している現状等にかんがみ、賃借人の居住の安定の確保を図るため、不当な取立て等の禁止、家賃債務保証業の登録制度の導入等の措置を講じようとするものであり、平成 22 年 3 月 2 日、内閣から本院に提出された(参議院先議)。

本稿では、本法案の提出の背景及び内容等について紹介する。

2. 本法案提出の背景

(1) 民間賃貸住宅をめぐる現状と課題

我が国の民間賃貸住宅は、住宅ストックの約 3 割(1,343 万戸)と、国民の住生活の安定の確保及び向上のためにも極めて重要な地位を占めている。

しかしながら、民間賃貸住宅をめぐることは、更新料の可否、敷金返還や退去時の原状回復など契約等に起因する紛争が従来から発生しており、全国の消費生活センターに寄せられる賃貸アパート・マンションに関する相談件数は増加傾向にあり、近年は年間 3 万件を超える水準となっている。その相談内容は、敷金・保証金等の返還、原状回復、管理業務をめぐるものが多いが、近時、後述する家賃債務保証業務等に関連して、滞納・明渡しをめぐるトラブルも増加している。

民間賃貸住宅市場においてトラブルが発生する原因としては、物件や契約内容について貸し手と借り手が把握している情報の格差(いわゆる「情報の非対称性」)の問題¹、さらには、退去時に求められる原状回復の範囲などの賃貸借契約等に関するルールが不明確なことが挙げられる。そのため、民間賃貸住宅市場の発展に向け、情報提供の充実や賃貸借契約等に関するルールの明確化等を図ることによりトラブルを未然に防止し、賃貸人・賃借人双方が安心して市場に参加することができる環境を整備することが課題となっている。

また、品質面においても、持家に比べて、面積が小さい、バリアフリーや耐震化が遅れている、計画的な維持修繕が行われていないといった問題がある。

民間賃貸住宅をめぐる上記のような問題は、私人間の契約や市場ニーズに起因するものではあるが、住宅は国民生活の基盤であり、国民の住生活の安定・向上という観点から、政策的な対応が必要となっている。

このような認識の下、住生活基本法に基づき平成 18 年 9 月に閣議決定された住生活基本計画（全国計画）では、民間賃貸住宅について、「ストック重視」、「市場重視」、「福祉、まちづくり等関連する施策分野との連携」、「地域の実情を踏まえたきめ細かな対応」の 4 つの横断的視点の下、合理的かつ適正な維持管理を促進するための仕組みづくり、トラブルの未然防止やトラブルを円滑に処理するための仕組みの普及・実現、定期借家制度の活用等を含めた良質な賃貸住宅の供給の促進を図ることとされているが、本法案もこの住生活基本計画の趣旨を受けて講じられるものといえよう。

（２）家賃債務保証業等の適正化と行き過ぎた督促行為に対する規制の必要性

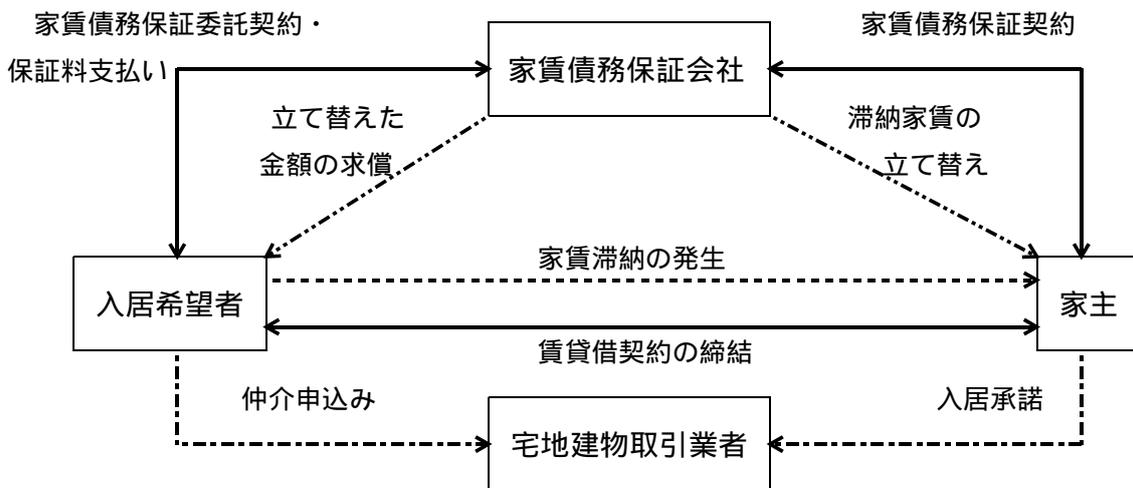
民間賃貸住宅をめぐるトラブルの中では、前述したように、近時、家賃債務保証業者等が関係する家賃の滞納や明渡しに係るものが急増している。その実態並びに国の対応状況等は、以下のとおりである。

ア 家賃債務保証業について

近年、民間賃貸住宅の賃貸借契約に当たって、高齢化や少子化、家族関係の希薄化、個人志向の高まり等を背景に、確保が困難となっている連帯保証人に代わり、家賃債務保証業者の利用が増加している。（財）日本賃貸住宅管理協会²（以下「日管協」という。）の調査によれば、賃貸借契約の約 4 割において家賃債務保証サービスが利用されている。

家賃債務保証業者が提供するサービスの概要は、入居希望者（賃借人）が家賃債務保証業者に保証料を支払い、家賃滞納の場合には、家賃債務保証業者が、賃借人に対し滞納家賃の立て替えを行うとともに、賃借人に対し立て替えた金額を求償³の仕組みとなっている（下図参照）。家賃債務保証業務を行うこと自体については、現在特段の法規制はなく、営業は自由である。

図 家賃債務保証業務の概要



（出所） 国土交通省資料をもとに作成

この家賃債務保証サービスは、連帯保証人を立てることが難しい場合等において、家賃債務保証業者が債務保証によって信用補完をすることにより、賃貸人が信用リスクを感じるために生じる「貸し渋り」を防止するという意義を有している。しかしながら、家賃債務保証業者が求償権を行使するに当たり、執拗な督促、物件への立入り、鍵の交換、動産の搬出・処分などの違法又は不適切な行為（いわゆる「追い出し行為」）を行う事例が発生し、社会問題となっている。全国の消費生活センター等に寄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を見ても、平成 18 年度の 89 件から、19 年度 172 件、20 年度 495 件と急増しており、事態が深刻化していることがうかがえる。

このような状況を踏まえ、国土交通省は、家賃債務保証会社における保証契約の締結件数や相談窓口の設置状況等を把握するため、家賃債務保証会社に関する実態調査を平成 20 年度に行った。この調査においては、家賃債務保証契約書に消費者契約法等に違反し、無効となる可能性のある条項（例えば、求償権行使の際に、物件への立入り、開錠の阻害、物件内の動産の搬出・処分などをあらかじめ許諾する内容の条項）が含まれている事例が判明している。このため、国土交通省は、平成 21 年 2 月、前述の日管協あてに、家賃債務保証業務の適正な実施の確保を要請する文書を出した。

この要請を受けて、日管協及び賃貸保証制度協議会は、平成 21 年 8 月、家賃債務保証業の業務適正化に係る自主ルールを改定し、求償権の行使に当たり、以下の行為を行うこと又は契約条項への以下の行為の記載を禁止することとした。

- ・ 貼り紙等を行うことによる第三者に対する滞納事実の明示や、不適切な時間帯の電話、居宅への訪問などの契約者等の平穏な生活を侵害する行為
- ・ 消費者契約法第 9 条第 2 号⁴ に定める上限金利 14.6 % を超える遅延損害金・損害賠償・違約金等の請求
- ・ 正当な理由なく、物件への立入り、物件の入居を完全に排除する物理的な措置、動産の処分などの契約者等に対し損害を及ぼすおそれのある行為

日管協・賃貸保証制度協議会の会員企業については、この自主ルールの遵守・徹底が求められているところであるが、自主ルールは会員以外には拘束力を持つものではない。国土交通省が行った調査では、同協議会の会員となっている家賃債務保証業者（29 社）以外にも、家賃債務保証業務を営んでいる企業、いわゆるアウトサイダーが 42 社あることが確認されている。家賃債務保証業は、保証債務の拡大を防ぐために行き過ぎた督促が行われやすい業務構造であることから、不適格業者の排除や不当な取立て行為の規制などによって適正化を図り、賃借人の居住の安定を確保する必要性が高まっている。

また、家賃債務保証業に関しては、求償権の行使に当たってのトラブルのほか、家賃債務保証業者の経営が破綻し、賃借人や賃貸人に不測の損害をもたらす事例も発生

している。平成 20 年 9 月、家賃債務保証業務を行う株式会社リプラスが破綻した際には、民法に基づく事前求償権⁵の行使により破産手続以前に賃借人から回収した滞納家賃が、賃貸人に対し弁済されなかった事例が発生した。また、破綻により保証がなくなったために、賃貸人が賃借人に対し新たに別の家賃債務保証会社との契約を求めたり、賃貸借契約の更新時期までは保証がないといったような事態が生じた。このような事例にかんがみ、家賃債務保証業者の経営の安定性の確保も課題となっている。

イ 住宅の賃貸事業者、賃貸管理業者等による追い出し行為について

滞納時の家賃回収をめぐる追い出し行為には、家賃債務保証業者のほか、民間賃貸住宅の貸主や管理会社が当事者となるものもある。国土交通省は、近時、「敷金ゼロ・礼金ゼロ」などをうたい文句とした賃貸住宅（いわゆるゼロゼロ物件）等におけるトラブルが社会問題化していることを踏まえ、平成 21 年 2 月、「賃貸住宅における家賃支払いの遅延等に伴う家賃回収方法を巡る相談等の実態調査」を行った。この調査において、国・都道府県の宅地建物取引業所管部局等に寄せられた相談内容は、執拗な督促、無断で鍵を交換、高額な違約金の請求、無断で借家内に侵入、無断で所有財産を処分、強制的に退去の順で多くなっており、ゼロゼロ物件以外の賃貸住宅に係るこの種の事案も多いとされる。現在、家賃回収方法について規制する特別な法規制は存在していないが、相談内容に見られるような追い出し行為を防止することが必要となっている。

ウ 弁済履歴情報の共有について

家賃債務保証業や取立て行為に対する規制を求める声が強まる中で、家賃債務保証業者の中には、滞納時の代位弁済に係る情報など賃借人の信用情報を共有することにより、反復継続的な滞納等に対するリスク管理の充実を図る動きが出てきている。平成 21 年秋以降、家賃債務保証業者によって構成される一部の団体において、客観的な支払情報の蓄積・活用による賃借人への保証引受けの円滑化、反復継続的な滞納の抑制等を目的として、代位弁済の記録などの弁済履歴情報⁶に係るデータベースの構築の取組が始められている。

しかしながら、弁済履歴情報のデータベース化については、失職等を理由とする一時的な家賃滞納も信用情報として登録されることにより安易な保証拒否につながる、低額所得者等の住宅の確保に特に配慮を要する者（以下「住宅確保要配慮者」という。）を民間賃貸住宅市場から排除することにつながるといった懸念が指摘されており、データベースの構築とその運用の在り方が課題となっている。

（3）社会資本整備審議会における論議

上記のような民間賃貸住宅をめぐる現状を踏まえ、平成 21 年 1 月 28 日、当時の金子国土交通大臣から社会資本整備審議会に対し、賃貸借契約に関するトラブルの未然防止や円滑な解決、家賃債務保証業等の業務の適正化、適正な維持管理による良質なストックの形

成等の民間賃貸住宅市場の活性化のための条件整備を進めていくという観点から、国民が安心して暮らすことができる民間賃貸住宅政策の在り方を検討するよう諮問がなされた。この諮問は、同審議会住宅地分科会に付託され、同分科会に設けられた民間賃貸住宅部会において論議がなされた。

同部会における審議の中で、前述の家賃債務保証業の適正化、家賃等の取立て行為に対する規制、弁済履歴情報の共有について論議がなされている。

同部会の「中間とりまとめ」(平成 21 年 8 月 12 日)においては、家賃債務保証業等の適正化を図るための手法例として、情報提供、求償権の行使に当たってのガイドライン、任意の登録制、許可制が示されている。家賃債務保証会社の経営の安定性に関しては、最低資本金など一定の財務基盤を有することを登録又は許可の要件とすることで、賃借人・賃貸人の保護を図ることも考えられるとされている。

弁済履歴情報の共有に関しては、反復継続的な滞納を行う賃借人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の指摘がなされている。

「中間とりまとめ」の後、同部会が消費者団体等からのヒアリング等を踏まえ公表した「最終とりまとめ」(平成 22 年 1 月 14 日)においては、行き過ぎた督促行為に関し、法制上の行為規制の必要性を指摘する意見や、家賃債務保証業の登録制度を法制的に措置する必要性を指摘する意見などが示されている。

弁済履歴情報の共有については、賃貸人が安心して民間賃貸住宅を市場に供給できる環境を整備する観点から有効であると評価する意見がある一方、家賃債務保証業者が安易に保証拒否することを懸念する意見も示されている。また、民間事業者が弁済履歴情報データベースの整備に取り組むこと自体を禁止することはできないとしても、その運用に関し、正確性と適正な運用の確保の観点から規制する必要があるといった指摘がなされている。

3. 本法案の概要

上記のような民間賃貸住宅をめぐる現状などを踏まえ、本法案が提出された。その概要は、以下のとおりである。

(1) 目的

賃貸住宅の家賃等の悪質な取立て行為の禁止、賃貸住宅の入居の際に必要な保証を行う家賃債務保証業者等に対する規制を行うことにより、賃貸住宅の賃借人の居住の安定を図る。

(2) 主な内容

ア 家賃債務保証業の登録制度の創設

家賃債務保証業の適正化を図るため、家賃債務保証業(賃借人の委託を受けて家賃の支払に係る債務を保証することを業として行うこと)を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付けることとする。そして、登録に当たっては、以下のよ

うな要件⁷を満たすことが必要である。

- ・禁錮以上の刑に処されて5年を経過しない者でないこと
- ・取立てに当たり刑法等の罪を犯し罰金刑に処されて5年を経過しない者でないこと
- ・暴力団員又は暴力団員でなくなった日から5年を経過しない者でないこと
- ・登録を受けようとする者が法人である場合には、役員・一定の使用人が上記の要件等に該当しないこと
- ・純資産額が一定の金額以上であること 等

また、家賃債務保証業の業務に係る規制として、暴力団員の使用禁止、契約内容のうち重要な事項を告げない行為の禁止、誇大広告等の禁止、消費者契約法で無効とされる額（年率14.6%超）の違約金を定める契約締結の禁止、保証委託契約締結前後の賃借人に対する保証期間・保証委託料・違約金等を記載した書面の交付義務、帳簿の備付け及び閲覧、暴力団員に対する求償権の譲渡の禁止などが規定されている。

さらに、家賃債務保証業の適正な運営の確保のため、国土交通大臣は、求償債権の取立て方法の変更等を命ずる業務改善命令や、登録の取消し等の監督処分などを行うことができるものとされている。業務改善命令に当たっては、消費者の利益の擁護及び増進に係る観点から、内閣総理大臣（その権限は、消費者庁長官に委任される。）と協議することとされている。

なお、上記のような登録制度及び業務に係る規制の実効性を担保するため、罰則が設けられている⁸。

イ 家賃等弁済情報提供事業（データベース事業）の登録制度の創設

家賃等弁済情報提供事業（家賃等に係る債務の弁済に関する情報（家賃等弁済情報⁹）を収集し、保証委託契約等を締結する者に提供する事業）については、賃借人の居住の安定に重大な関係を有する。このため、家賃等弁済情報提供事業を営もうとする者について、国土交通大臣の登録を義務付けることとする。登録に当たっては、以下のような要件を満たす必要がある。

- ・法人であること
- ・個人情報保護法等の罪を犯し罰金刑に処されて5年を経過しない者でないこと
- ・家賃等弁済情報提供事業に必要な電子計算機又はプログラムを有すること
- ・債務超過の状態にないこと 等

業務に関する規制としては、データベース事業者に係る規制とデータベースの加入業者に係る規制について、それぞれ区別して設けられている。

まず、データベース事業者は、事業開始前に、収集・提供する家賃等弁済情報の内

容、業務の方法、情報漏えい防止措置、苦情の処理に関する事項等を定めた業務規程を国土交通大臣に届け出なければならないこととされている。このほか、加入業者の名簿の縦覧、事業に係る記録の保存義務、秘密保持義務、家賃等弁済情報の利用に当たり法令違反をした者に対する情報提供の禁止、データベース利用業者から依頼があった場合に該当する個人に関し保有する全ての情報を提供する義務、本人からの依頼に応じた弁済情報の開示及び訂正義務等が定められている。

また、家賃等弁済情報提供事業の適正な運営を確保するため、国土交通大臣は、業務改善命令や登録の取消し等の監督処分などを行うことができるものとされている。

次に、データベース加入業者に関しては、データベースに対する情報提供に当たっての賃借人の同意取得義務、データベースの情報利用に際しての賃借人の同意取得義務及びデータベースの情報の開示請求手続の告知義務、データベース事業者による弁済情報の訂正等のための調査協力義務、家賃等弁済情報の目的外利用の禁止等が定められている。

なお、上記のような登録制度及び業務に係る規制の実効性を担保するため、罰則が設けられている¹⁰。

ウ 家賃関連債権の取立てに関する不当な行為の禁止

悪質な取立て行為による賃借人の私生活の平穩の侵害を防止するため、家賃債務保証業者、賃貸管理業者、賃貸事業者（家主）、取立事業者など家賃等の取立てをする者を対象として、家賃の取立てに係る暴力的行為・嫌がらせ的行為であって、刑法では処罰できない「人を威迫¹¹し、又は人の私生活若しくは業務の平穩を害するような言動」を一般的に禁止することとしている。この規定に違反した場合には罰則の対象となるが、本法案では、典型的な行為として、鍵の交換（ロックアウト）、住居内の私物撤去・処分、深夜早朝の督促等を列挙し、罰則の適用基準を明確化している。

エ 施行期日

本法案成立後、公布の日から起算して1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こととされている。

4. 論点等

(1) 家賃債務保証業の登録要件について

前述のように、本法案では、家賃債務保証業務の適正な運営確保の観点から、家賃債務保証業の登録要件が定められている。家賃債務保証業者の業務内容について見ると、家賃債務保証業務専業の企業もあるものの、不動産賃貸業等との兼業の企業も少なくない。このような状況も踏まえ、登録要件に関し、前述した社会資本整備審議会における消費者団体等からのヒアリングにおいては、家賃債務保証業者は賃借人の委託を受けて債務保証を行うことから、賃借人の利益を不当に害することがないように、賃貸人の委託を受けて業務

を行う宅地建物取引業者、賃貸管理業者との兼業を禁止すべきであるとの指摘も存在する。

(2) 家賃債務保証業務に係る規制について

家賃債務保証業者と賃借人等との間で締結される保証委託契約に関し、本法案では、14.6%を超える違約金を定める契約の禁止規定が設けられている。社会資本整備審議会等では、賃借人に過大な負担を負わせることがないように、保証委託料についても規制し、上限を定めるべきとの指摘がなされている。また、一部の家賃債務保証業者において、滞納発生により代位弁済を行った場合に保証委託契約が契約条項に基づき自動的に解除となり、賃借人に再契約締結のための保証委託料の支払いを再度要求する事例が見られることから、保証期間について、入居から明渡完了までとするなどの制限を設けるべきとの指摘も見られる。

また、家賃債務保証業者の行う業務に関し、賃借人の利益を害することがないように賃借人に代わって家賃を回収する行為を禁止すべきとの指摘や、明渡請求や賃貸借契約の解除等の行為は弁護士法第72条¹²で禁止される非弁行為に当たりうることから禁止すべきといった指摘がなされている。また、求償権に関しては、前述のように、民法により事前求償権の行使が認められているが、事前求償権の行使により破産手続以前に賃借人から回収した家賃が家賃債務保証業者の破たんにより賃借人に渡らなかった事例等にかんがみ、事前求償権の行使を禁止すべきとの指摘も存在する¹³。

(3) 賃貸管理業の適正化について

前述のように、家賃滞納時の追い出し行為には、賃貸住宅の管理業者が当事者となるものもあることから、本法案では、家賃債務保証業者などとともに、賃貸管理業者についても家賃等の不当な取立て行為を禁止している。

この賃貸住宅の管理業務については、特段の法規制はなく、賃借人等との間で特に家賃等の徴収業務や賃貸借契約の更新業務・解約業務に関連するトラブルが多く発生していることから、適正化を図ることが課題となっている。このため、賃貸管理業についても、登録制度等による規制の必要性が指摘されている。なお、賃貸管理業の適正化については、社会資本整備審議会産業分科会不動産部会において論議がなされており、賃貸住宅の管理業について、法制度ではない任意の登録制度を設ける方向とされている。

(4) 家賃等弁済情報提供事業について

家賃等弁済情報のデータベース化については、賃貸人・家賃債務保証業者のリスク管理の観点から有用性を評価する意見があるものの、個人情報の保護や住宅確保要配慮者に対する住宅セーフティネットの観点から、情報の正確性や管理の適正化、収集する情報の範囲の制限など一定の規制を設けるべきとの意見がある。また、日本弁護士連合会は、社会資本整備審議会「最終とりまとめ」に対する意見の中で、データベースの情報に基づき保証委託契約が拒否されれば、事実上、住宅の賃貸借契約の締結ができないこととなり、家賃を滞納しがちな非正規雇用者等が民間賃貸住宅市場から排除されることにつながりかね

ないとして、このようなデータベースの構築自体を禁止すべきとしている。

前述のように、家賃債務保証業者の団体が代位弁済の履歴をデータベース化し保証委託契約締結の際の審査に利用する取組を既に始めていることから、このデータベースの運用状況等も踏まえつつ、家賃等弁済情報提供事業に係る規制の在り方について検討する必要がある。

(5) 住宅セーフティネットの充実・強化

本法により家賃等弁済情報データベースの運用が開始された場合には、家賃の滞納歴を理由として、保証委託契約の締結を拒まれるケースが発生することが想定される。

このため、本法案では、国及び地方公共団体は、住宅に困窮する低額所得者であっ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っ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、公営住宅など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」との規定がおかれている。

法施行後においては、このような努力義務規定の実効性の確保についても留意が求められよう。

また、上記規定は、保証委託契約の締結を拒まれた者を対象としているが、家賃滞納により住居を明け渡さざるを得なくなった者等も含め、民間賃貸住宅を負担可能な家賃で確保することが困難な者に対する住宅セーフティネット施策の充実を図ることが必要であると思われる。社会資本整備審議会「最終とりまとめ」においても、失業等により家賃を滞納し、明け渡さざるを得なくなった者も含めて住宅確保要配慮者の居住の安定の確保について、公的な住宅セーフティネットで対応すべきとの指摘がなされている。

家賃債務保証業者等による追い出し行為については、経済雇用情勢の悪化により減収、解雇となった非正規雇用者が被害を受けた例などが報道されたが、非正規雇用者の多くを占める若年・中年の単身世帯は、従来、住宅セーフティネット施策の対象として十分な位置付けがなされてこなかった。

このような中で、政府は、厳しい経済情勢の下で離職者等の居住の安定確保を図る必要性に堪がみ、以下のような施策を平成 20 年 12 月以降実施してきた。

- ・ 地方公共団体が管理する公的賃貸住宅の空き家の活用が円滑に図られるよう、本来の入居対象者以外の離職者に利用させる場合の手続を簡素化
- ・ 独立行政法人都市再生機構（UR）の比較的低廉な家賃の空き家を定期借家制度の活用により更に低廉な家賃で賃貸できるよう措置
- ・ 離職退去者が活用可能な公的賃貸住宅に関する情報がハローワークにおいて共有され、ワンストップサービス機能が強化されるよう措置するとともに、住宅担当部局に対し、都道府県労働局及びハローワークとの連携強化に関し特段の配慮を要請するなど、住宅施策と雇用施策の連携を強化

なお、上記の公的賃貸住宅の活用状況は、次の表のような状況となっている。

表 公的賃貸住宅活用の進ちょく状況（平成 22 年 1 月 8 日現在）

	合計	公営	改良	地優賃	公社	UR
供給決定戸数	7,111	4,444	109	202	293	2,063
入居決定戸数	3,209	2,719	77	62	160	191
入居決定人数	5,332	4,478	109	115	350	280

公営：公営住宅、改良：住宅地区改良事業により整備された住宅、地優賃：特定優良賃貸住宅・高齢者向け優良賃貸住宅、公社：地方住宅供給公社が供給する賃貸住宅、UR：独立行政法人都市再生機構が供給する賃貸住宅

入居決定戸数・人数は、供給決定戸数のうち入居を決定した戸数・人数であり、実際に入居した戸数・人数ではない。

戸数・人数は累計。

URについては、予約戸数及び人数を含む。

（出所） 国土交通省資料をもとに作成

若年・中年の単身世帯等も含めた住宅確保要配慮者については、今後も引き続き公営住宅等の公的賃貸住宅への入居等の措置を講じるとともに、負担可能な家賃の民間賃貸住宅への転居の支援などの支援が求められる。社会資本整備審議会の「最終とりまとめ」に対する意見等の中には、住宅確保要配慮者の居住の安定確保のため、公営住宅の供給促進のほか、公的な家賃保証制度や家賃補助制度などを求めるものもある。本法案の提出・審議を契機として、民間賃貸住宅市場の健全な発展、そして、経済情勢の変化や地域の実情に柔軟に対応できる住宅セーフティネットの再定義・再構築に向けた論議が展開されることを期待したい。

1 例えば、入居希望者が物件選定を行う段階において得ることができる情報は、賃料・間取り・立地・設備等に係るものが主となっており、退去時の賃借人の原状回復の範囲に関する契約内容の詳細や、委託の範囲など物件の管理に関する情報を得ることは容易ではないのが現状である。

2 日管協は、賃貸住宅の管理業者等から構成される賃貸住宅市場の整備を目指す公益法人である。日管協の内部組織として、家賃債務保証業務を行う企業等から構成される賃貸保証制度協議会が設けられており、同協議会は、賃貸保証制度の健全な発達と普及を通じて、賃貸住宅供給の円滑化と不動産経営の安定化を図ること等を目的とする。

3 民法第 459 条（委託を受けた保証人の求償権）

保証人が主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、過失なく債権者に弁済をすべき旨の裁判の言渡しを受け、又は主たる債務者に代わって弁済をし、その他自己の財産をもって債務を消滅させるべき行為をしたときは、その保証人は、主たる債務者に対して求償権を有する。

4 消費者契約法第 9 条第 2 号（消費者が支払う損害賠償の額を予定する条項等の無効）

次の各号に掲げる消費者契約の条項は、当該各号に定める部分について、無効とする。

一 略

二 当該消費者契約に基づき支払うべき金銭の全部又は一部を消費者が支払期日（支払回数が二以上である場合には、それぞれの支払期日。以下この号において同じ。）までに支払わない場合における損害賠償の額を予定し、又は違約金を定める条項であって、これらを合算した額が、支払期日の翌日からその支払をする日までの期間について、その日数に応じ、当該支払期日に支払うべき額から当該支払期日に支払うべき額のうち既に支払われた額を控除した額に年十四・六パーセントの割合を乗じて計算した額を超えるもの 当該超える部分
5 民法第 460 条（委託を受けた保証人の事前の求償権）

保証人は、主たる債務者の委託を受けて保証をした場合において、次に掲げるときは、主たる債務者に対して、あらかじめ、求償権を行使することができる。

一 略

二 債務が弁済期にあるとき。

三 略

この規定に基づき、家賃滞納発生の際に、家賃債務保証業者は、賃貸人に対する滞納家賃の弁済以前であっても、事前求償権を行使し、賃借人に対し滞納家賃の支払請求を行うことができることとなる。

6 本法案においては、家賃債務又は家賃債務の保証に係る債務等の過去の弁済に関する情報を「家賃等弁済情報」というものとしているが、この弁済履歴情報と家賃等弁済情報は同義である。

7 貸金業法においても、不当な取立て行為を行う蓋然性が高い等の不適格業者を排除するため、同様の登録要件が定められている。

8 例えば、家賃債務保証業の無登録営業に関しては、5 年以下の懲役若しくは 1,000 万円以下の罰金又はこれの併科とされている。なお、宅地建物取引業の無免許営業に係る罰則は、3 年以下の懲役若しくは 300 万円以下の罰金又はこれの併科、貸金業の無登録営業に係る罰則は、10 年以下の懲役若しくは 3,000 万円以下の罰則又はこれの併科となっている。

9 前述のとおり、家賃等弁済情報と弁済履歴情報は同義である。

10 例えば、国土交通大臣の業務改善命令に違反した場合の罰則は、6 月以下の懲役若しくは 30 万円以下の罰金若しくはこれの併科とされている。なお、個人情報保護法では、主務大臣が行う個人の権利利益を保護するための勧告に係る措置の命令に違反した場合の罰則は、6 月以下の懲役又は 30 万円以下の罰金とされている。

11 刑法における「脅迫」では、相手に恐怖感を生じさせることが要件となるが、本法案における「威迫」は、人に不安を生じさせることをいう。

12 弁護士法第 72 条（非弁護士の法律事務の取扱い等の禁止）

弁護士又は弁護士法人でない者は、報酬を得る目的で訴訟事件、非訟事件及び審査請求、異議申立て、再審査請求等行政庁に対する不服申立事件その他一般の法律事件に関して鑑定、代理、仲裁若しくは和解その他の法律事務を取り扱い、又はこれらの周旋をすることを業とすることができない。ただし、この法律又は他の法律に別段の定めがある場合は、この限りでない。

13 事前求償権の行使については、賃借人の委託を受けて家賃債務保証を行う家賃債務保証業者が、賃貸人の代わりに家賃を回収することと同類の行為であるとして、利益相反の防止の観点から禁止すべきとの指摘もある。