

【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】

に対する

抗議 及び 声明



大阪リアルオーナー協同組合
〒543-0062大阪市天王寺区逢阪1-3-3
TEL06-6773-4981 fax06-6775-2175
代表理事 福谷浩司

メール info@oro-chintaimondai.net

ポータルサイト <http://www.oro-chintaimondai.net/>

抗議

一、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（以下、新法案という）は、その新法案作成段階において、現場事案（新法案の妥当性を担保する立法事実）につき絶対的な情報収集不足及び事実誤認があり、他方で伝聞推定・伝聞証拠まがいの根拠のないイメージのみで成り立っている。この点で、新法案を作成した国土交通省、閣議決定した現内閣、新法案に賛成した参議院に対して嚴重に抗議する。

声明

- ①、新法案での第三の柱である、家賃請求行為規制および罰則の設定に関して、その規制罰則対象から一般個人貸主を除外すべきである。
- ②、新法案の名称やその法文中にある「取り立て」との表現を、「請求」との表現に修正すべきである。
- ③、貧困に関連する住宅問題解決のため「公的家賃債権保証制度」を創設すべきである。

以下では、上記の抗議、及び意見についての根拠を記載します。

一、立法事実の脆弱性

【問題提起】

『 新法案では、一般の個人家主・貸主までも、罰則までもうけて請求行為規制をする以上、保証会社による問題のある請求督促件数ではなく、一般の個人家主・貸主による問題のあった過剰な請求督促事案件数は、新法案を起案した国交省は具体的に「何件」認知していたのか 』

即ち新法案の妥当性を担保する立法事実が示されていない、明確にしていきたい。

この旨を衆議院議員の先生方をお願いしておりました。

そして、この度、複数のチャンネルより、同内容のご報告を頂戴しました。

新法案立案サイドが認識していた事実は

「社会資本整備審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会「最終とりまとめ」の、「全国追い出し屋対策会議に寄せられた相談の状況」という資料が根拠となっているようです」

「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」としながらも、「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」(中間報告)という認識で、それが消費者団体や弁護士関係のヒアリングを経て、増幅していったものと考えられます。」

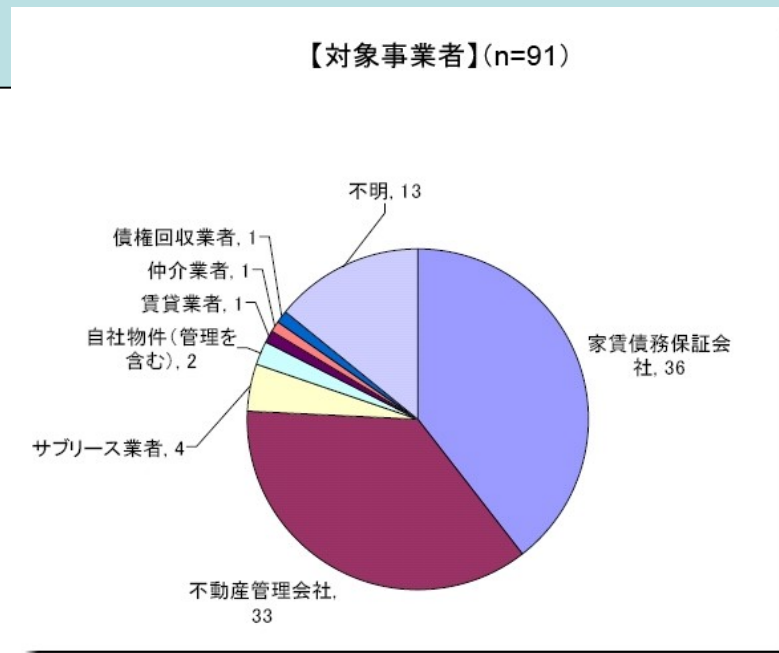
～衆議院議員さんより頂戴した情報～

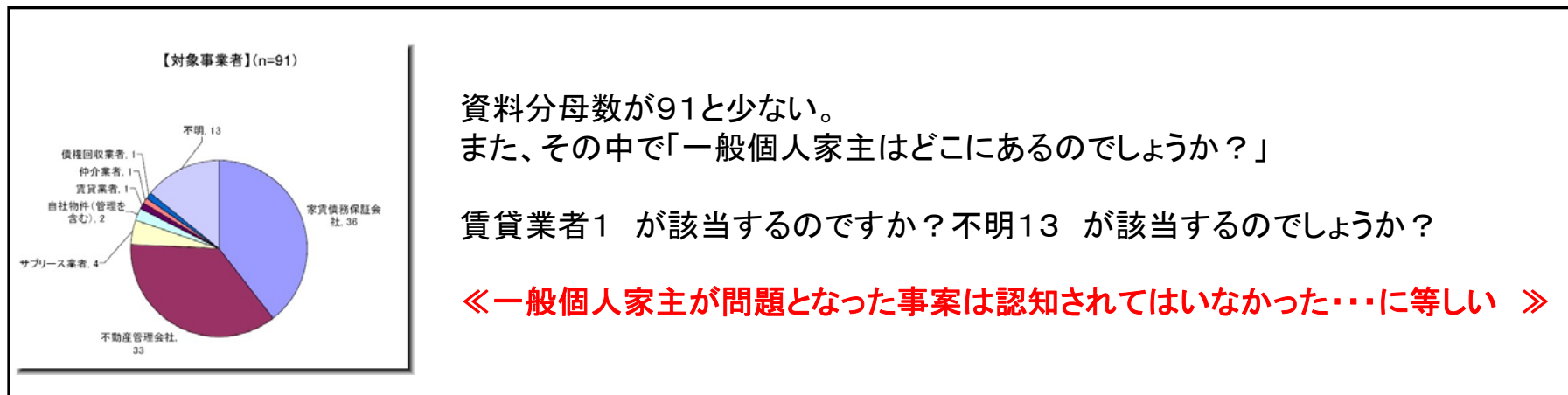
ここで当該資料P65ページを確認すると・・・

出典：社会資本整備審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会「最終とりまとめ」

このデータ自体の出典として：
全国追い出し屋対策会議提供資料(近畿圏分)
H20.10.29～H21.8.17の相談件数(85件)より

- ▼ 「追い出し屋対策会議」に寄せられた相談の状況として
右の結果となっている





▼国土交通省が、その事実認識について、民間の「追い出し屋対策会議」の情報に頼っているに過ぎずその情報の案件の内容を確認したものか否か疑問がある(伝聞推定・伝聞証拠的である)。

▼他方、滞納実態も把握されていません。

▼充分な立法事実の把握も無いままで、懲役刑までもうけるのは「不合理かつ不自然であり、間違いである」と考えます。



●従って、**声明 ①**、新法案での第三の柱である、家賃請求行為規制および罰則の設定に関して、その規制罰則対象から一般個人貸主を除外すべきである。

大阪リアルオーナー協同組合 賃貸問題WEBへ寄せられた 滞納事案155件分析結果 ①

■ 滞納者の分類 n = 155

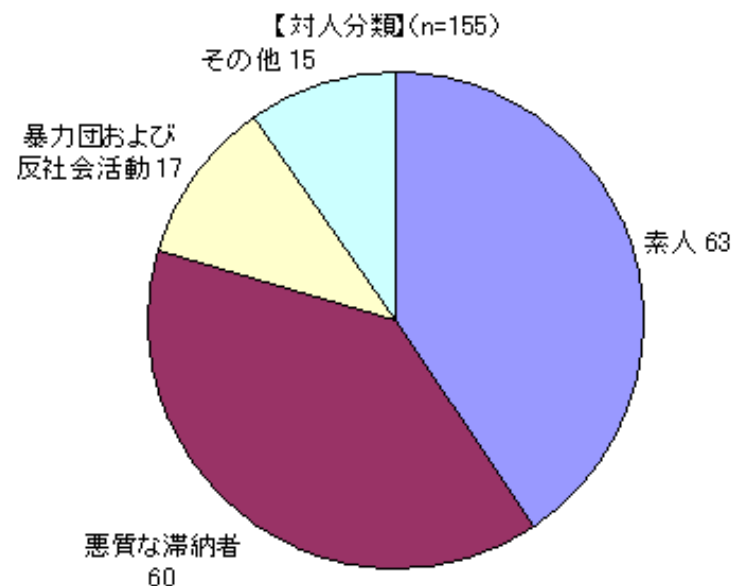
結果としては、

暴力団関連及び反社会勢力 17件
悪質な滞納者 60件（詳しくは次の分類も見てください）等、

保護の対象としてはならない、なりえないカテゴリーが
実に 半数 50%程度を占めている。



すなわち、
新法が成立すると、
50%の確率で、新法を悪用・濫用される恐れがあると考える。

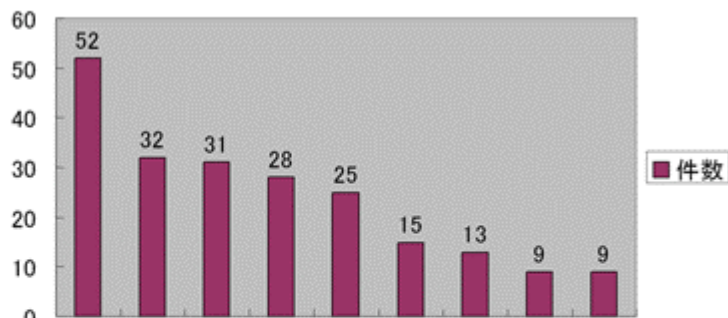


大阪リアルオーナー協同組合 賃貸問題WEBへ寄せられた 滞納事案155件分析結果 ②

■ 滞納者の取った対応行動分類 n = 155

逃避(執行直前退去を含む)	52
虚偽虚言対抗	32
任意約束反故	31
対応拒否	28
居座り・開き直り	25
脅迫・暴行対応	15
無断転貸	13
因縁・法律知識乱用	9
被疑者、逮捕型	9

【滞納者の取った対応】件数



最終的には 逃げる ことを選択するのが現実である。

しかも、

虚偽虚言=偽計を用いたり
暴行・脅迫を用いて対抗する場合が
いかに高確率で生じているかがわかる。

逃避(執行直前退去を含む)
虚偽虚言対抗
任意約束反故
対応拒否
居座り・開き直り
脅迫・暴行対応
無断転貸
因縁・法律知識乱用
被疑者、逮捕型

■ 上記、2つの分析で理解できる新法案の危険性

▼新法案では、滞納者を一くりに扱うため、
約半数を占める 悪質型滞納に対してまで、反射効果として保護・抗弁ツールを与えてしまう。

▼今テーマを 消費者行政＝消費者 VS 事業者 との対立概念で捉えていること自体が
まったく現場・現実にあわない＝現場事実や立法事実を正確に認識できていない。
したがって、他方で住宅行政、政策の現状の欠陥を見えなくしてしまう。
公営住宅の絶対的不足を隠してしまう。
本当に住宅で困っている方々にとっても逆効果である。

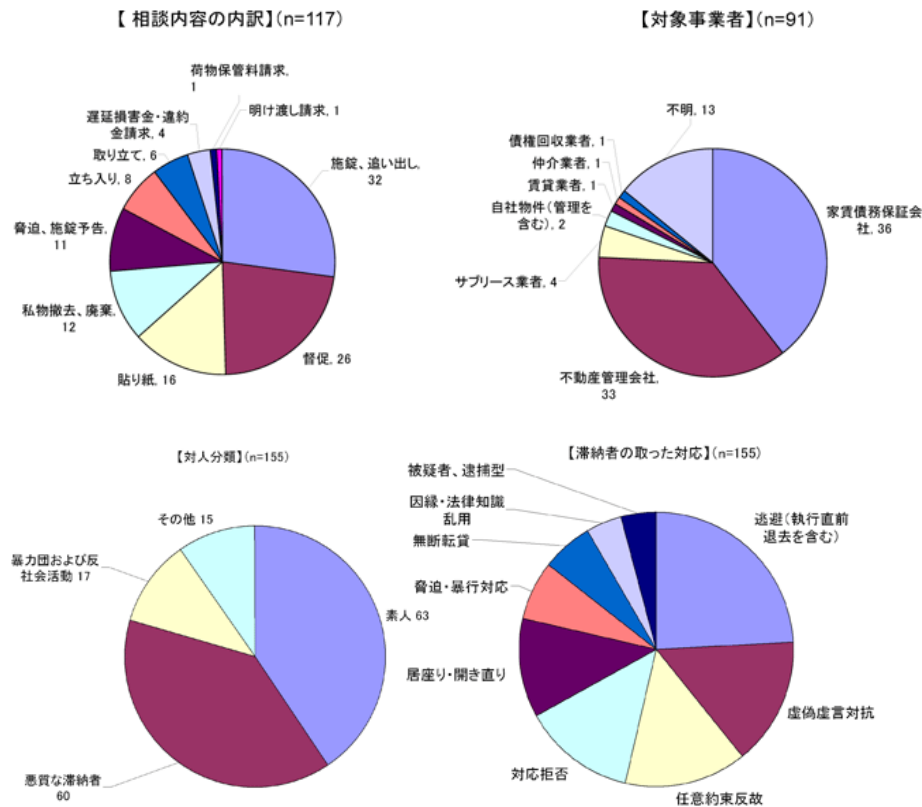
【 立法事実を誤認識している 】



新法案成立がむしろ悪を助長する。

他方、真に必要な「貧困と住宅問題」への対応がぶれる、隠される。

■ 比較すれば事実誤認が理解できる



国土交通省側からの資料

出典:社会資本整備審議会住宅地分科会
民間賃貸住宅部会「最終とりまとめ」P65ページ

このデータ自体の出典として:
全国追い出し屋対策会議提供資料(近畿圏分)
H20.10.29~H21.8.17の相談件数(85件)より

大阪リアルオーナー協同組合側の資料

出典:大阪リアルオーナー協同組合WEBでの
滞納事案収集

●従って、**声明①**、新法案での第三の柱である、家賃請求行為規制および罰則の設定に関して、その規制罰則対象から一般個人貸主を除外すべきである。

以下では、上記の抗議、及び意見についての根拠を記載します。

二、家賃請求を『取り立て』と表現することの是非

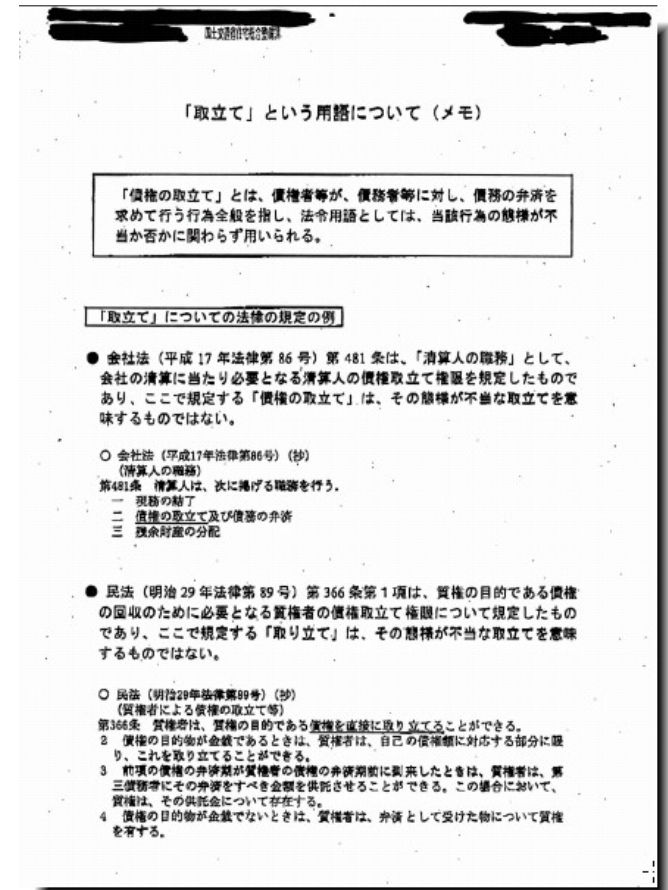
以下、この点の国土交通省サイドからの意見として……

~~~~~

国土交通省住宅総合整備課からの回答

「債権の取立て」とは、債権者等が、債務者等に対し、債務の弁済を求めて行う行為全般を指し、法令用語としては、当該行為の態様が不当か否かにかかわらず用いられる」

~~~~~



『請求』との用語のほうがよっぽど一般的・普遍的であると考えます。

▼民法総則部分

民法第147条

時効は、次ぎに揚げる事由によって中断する

- 一 請求
- 二 差押え、仮差押えまたは仮処分
- 三 承認

第148条

裁判上の**請求**は、訴えの却下又は取下げの場合には、時効中断の効力を生じない。

第412条

- ①債務の履行について確定期限があるときは、その期限の到来した時から遅滞の責任を負う。
- ②債務の履行について不確定期限があるときは、債務者は、その期限の到来したことを知った時から遅滞の責任を負う。
- ③債務の履行について期限を定めなかったときは、債務者は、**履行の請求**を受けたときから遅滞の責任を負う。

▼その他・・・日常一般の話でも

「見積もり書」「**請求書**」「領収証」であって
「見積もり書」「**取立て書**」「領収証」ではない。

「損害賠償**請求**」です。
「損害賠償**取立て**」とは言わない。

「消費者金融に対する過払い金返還**請求**」ですよ
「消費者金融に対する過払い金返還**取立て**」なんですか？

▼民法典での用語の使い方を引用されていますが、
同法では「請求」「催告」等がより多く採用されていると考えます。

法律用語として正しいかどうかではなく
なぜ わざわざ「取立て」と表現するのか？ その点が問題です。

病名が「痴呆症」から「認知症」に変わったことで、
病いに対する受け取り方が変わりました。
出生届の折、「悪魔」という名前を役所が拒絶したニュースはまだ記憶に新しいことです。
これらはほんの一例です。

一般的に言葉の持つイメージは非常に重要です。

国交省は「取立て」との表現利用に法律的な問題なしとしています。

しかし、論点が違います。

言葉の持つイメージの重大性に気づいていないのですか？
それとも、何らかの意図があってわざとなのでしょうか？

賃貸住宅業界において、正当な家賃滞納の支払いを求める「請求する」「督促する」行為を
「取り立てる」と置き換えることで正当性が悪意へとニュアンス、イメージが大きく変化する。



●従って、**声 明 ②**、新法案の名称やその法文中にある「取り立て」との表現を、「請求」との表現に修正すべきである。

三、最後に

▼根本的に消費者行政として取り扱うことの誤りがあると考える。
消費者契約法等は、根本として 消費者 VS 事業者 の対立構造がベースです。
その対立構造（『貸主は強者で悪 借主は弱者で善』）を新法案は採用している。

**決して、賃貸人と賃借人は対立関係には無い。
勝手に、法律をもって対立構造の中に押し込むことは誤りである。
新法案は社会正義を「偽善」に置き換えてしまった。**

▼消費者行政で扱うと、反面、住宅行政の観点が薄れてしまう。
即ち、生活困窮や、ハウジングプア、「貧困問題」が隠れてしまう。

住宅困窮者にとってもメリットは無いと考える。
むしろデメリットとなるものである。「ハウジングプア」、「貧困問題」=「住宅行政」から見捨てられることを意味すると考える。



●従って、**声明 ③**、貧困に関連する住宅問題解決のため
「公的家賃債権保証制度」を創設するべきである。