

平成 年 月 日

参議院議長 江田 五月 殿

賃借人の居住の安全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關す  
る請願書

紹介議員

請 願 者

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

専務理事 山本恵子

メール [office@oro.ne.jp](mailto:office@oro.ne.jp)

ホームページ <http://www.oro.ne.jp>

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

# 賃借人の居住の安全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関する

## 請 願

### 一、 請願の趣旨

住宅難の時代から民間の賃貸住宅経営者が、住環境改善促進に大きく寄与し社会に貢献してきた歴史的使命と役割を国は振り返って再認識して頂きたいと思えます。

今回の新法律案は立法事実を誤認識しているものであり、かえって国民生活の住生活の安定と社会の安寧を阻害しかねないと危惧致します。

一部の家賃保証会社の行き過ぎた督促行為の法制化が、むしろ本来あるべき姿の賃貸住宅に関する賃貸借契約を歪めることとなります。極めて残念なことです。

滞納原因とその社会的背景、滞納実態、家賃保証会社事業の詳細な検証結果を待たずに新法律案は立ち上がったのでしょう。その為、保証会社の過剰な督促行為と貸主の滞納支払い請求行為を同一視するものになってしまったと推測します。家賃保証会社と貸主は区別されなければなりませんし、そもそも新法案の立法事実、立法目的の合理性、手段の合理性を検証しなければなりません。

バブル経済崩壊後の不況にあえぐ社会状況下の平成7年、東京で家賃保証会社が生まれ、家賃滞納問題を抱える貸主を顧客として、家賃保証会社はその後、急速に増えました。

社会の構造不況と家賃滞納と保証会社の乱立は密接に関連しています。滞納問題の本質は、滞納原因を解消する施策を進めることです。社会の貧困層への手厚い助成政策を進めることです。善良な滞納者と異なる不法滞納者を厳しく規制することです。貸手側の督促行為を規制する本法案は単に対処療法にすぎず、滞納問題解消の道筋とはなりません。

むしろ、一部の悪質な滞納者に新法が悪用され、その影響により、善良な一般国民の法的責任感や倫理観、善良な社会通念までもが傷つく恐れがあります。

立法化の基本理念は賃貸借人の円満な関係を構築することです。安心して住める住環境を立ち上げることです。賃貸借関係人の均衡を図ることです。借主も貸主も共に市民であり共に対等な関係です。

法律の運用は公平公正が原則でなければなりません。

しかし新法律案は

- 1 滞納理由、滞納原因（不法・違法滞納者と生活困窮者・破綻者）を問わず滞納賃借人すべてに居住を容認する内容である為、不法・違法滞納者に悪用される危険性が極めて高い。
- 2 社会に滞納を助長する風潮を惹起させかねない。滞納問題を増大させる原因になる。合わせて広く一般社会の法的責任感・倫理観を傷つける要因となり、国民のモラルの低下を招き、結果、様々な不正、不法行為が社会に増大すると思われる。
- 3 賃借人側の義務を確認・併記していないために、借地借家法の正当事由との整合性の観点も相まって、賃貸借契約の形骸化が懸念される。すなわち、私的自治の原則が根底から覆る。
- 4 この法律の立法化により家賃督促が賃借人、賃貸人の争議を増大させる。
- 5 滞納金を滞納者に代わって弁済する救済制度を並立させなければ、合法（法律に基づき弁護士料を支払い退去させる）非合法を問わずハウジングプアーの社会問題は解決しない。  
悪徳滞納者を容認し、実質的に滞納金を賃貸人に負担させることは、かえって賃貸住環境の悪化を招く。
- 6 賃貸人に懲役刑と罰金を科す新法律案は国の「滞納案件の実態と業界の実情に無理解、無認識」であることに起因する。滞納の実態を精査すれば新法律案の誤謬、立法事実の誤認識は明白になる。家賃保証会社の不始末、暴力団の追い出し行為等と善良な貸主を同一視することは賃貸住宅業界の現場実態に全くそぐわない。

等々の問題があります。

条文の具体的指摘事項としては

## 61 条

「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ってするかを問わず、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」

面会、文書の送付、はり紙、電話をかけることが、安易に、威迫する行為、私生活の平穩を害する行為、業務の平穩を害する行為になってしまう。  
暴力団や一部報道、保証会社の追い込み行為と善良な一般貸主を同一視することは誤りである。

## 3 項

「社会通念に照らし不相当と認められる時間帯（に） - - 電話をかけること」の禁止条文について

遅い時間での電話や訪問は、そもそも貸主にも負担を強いている。できることならしたくない行為である。貸主がこのような行為を是認し肯定している訳ではない。何故、不相当な時間帯に電話をかけざるを得ないのか。  
その最大の理由は滞納者が貸主との話し合い避ける**逃避行動**にある。

滞納の督促は直接、当事者同士が話し合うことが基本です。話し合うことで相互理解や、滞納金の返済方法、返済期間等の具体的な話し合いも出来る。話し合いをしたくても滞納者が居留守を使い、電話をしても出ないことが重なり、止むを得ず不相当な時間帯に電話し、訪問するということになる。貸主にとっても大きな負担である。これを威迫というのは余りに現状認識に欠ける。

あくまでも対話および相互理解の機会をつくるために連絡する行為である。入社前の時間帯、9時以降の電話は止むを得ない手段であり、禁止条項に入れるべきではない。

## 第 73 条

**「第 61 条の規定に違反した者は、2 年以下の懲役若しくは参百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する」**

逃避行動を繰り返す滞納者に向き合う貸主に対して家賃請求及び滞納金督促行為に 73 条罰則を設けることは誤りである。

賃貸借契約違反の借入人の支払い義務の確認・責任条文もない。

悪質滞納者の罰則規定もない。不公平、不公正条文である。

## 二、 請願事項

1、 本法案は賃貸住宅問題の家賃督促規制対策に止まらず社会に与える影響が極めて大きい。

広く一般社会の法的責任感・倫理観を傷つける要因となり、国民のモラルの低下を招く恐れがある等、新法案に内在する副作用のリスク、重大性を考慮すれば本国会での審議には時間的な制約がある。

従って、十分に審議を尽くすため、本法案を継続審議にすること。

2、 61 条につき、73 条により刑罰の対象となる条文である以上、『威迫し』、『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』、という客観性の読み取れない表現は用いるべきではない。犯罪の成否を定める構成要件としてはあいまいに過ぎる。したがって、61 条の修正を求める。

3、 借入人の賃料支払義務の存在の確認を内容とする条文の加条

4、 借入人による、貸主からの正当な賃料請求に対する、不当な言動を、同様に規制し、罰則規定も設けることによりバランスを図るべき。

### 例、第▲▲条

家賃関連債務を負担する者は、家賃関連債権の取立てを受けた場合に当たって、いかなる方法をもってするかを問わず、正当な理由なく一方的にその取立行為を拒絶し、人を威迫し、又その他の家賃関連債権者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。

第●●条

第▲▲条の規定に違反した者は、2年以下の懲役若しくは参百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 5、 賃貸人・賃借人、及び家賃債権関係の請求・督促を行う者、並びにこれを受ける者、共に、虚偽の事実を用いて、虚偽の告訴・告発・報告等を行った場合に適用する罰則条項を設け、虚偽による73条の乱用を防ぐべき。法律は犯罪者を生産する道具ではない。

例、第■■条

第61条および第73条並びに第▲▲条および第■■条に関して、虚偽の告訴、告発その他事実と異なる報告等を行った者は2年以下の懲役若しくは参百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

- 6、新法整備を進めるにあたり、賃主、借家人関係諸団体、不動産関係諸団体、人権・弁護士関係諸団体 行政機関等を集め定期協議機関を設置すること。
- 7、本国会期間中に議決する場合は、61条、及び73条は、請願の趣旨に基づき修正すること。

以上 を請願します。

付言として

付帯 請願事項

- 1 生活破綻者・貧困層への住宅助成金・滞納金救済法の立法化
- 2 公・民賃貸住宅の滞納・明け渡し手続き等の一本化
- 3 賃貸借人争議処理機関（仮称 賃貸住宅紛争解決機構）を新設。  
簡易、安価、強制力かつスピーディな公的機関を新設し  
適正手続きの担保を図る。
- 4 公・民賃貸住宅における暴力団排除制度創設