

平成 年 月 日

衆議院議長 横路孝弘 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」
に関する請願書

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

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

請願の要旨

住宅難の時代から民間の賃貸住宅経営者が、住環境整備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政治家は振り返って再認識して頂きたいと思います。

今回の法律案は賃貸住宅居住者の人権擁護のみに重きをおいたことで、かえって国民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、貸主の民業圧迫の誘因になろうとしています、極めて残念なことです。

現在の法律（借地借家法、消費者契約法等）によって、借家人の権利はすでに、手厚く守られていると認識しております。現在の法律では滞納後3ヶ月間は訴訟手続きも出来ません。しかも裁判で勝訴しても悪質な滞納者の事例では強制執行が必要になります。滞納処理期間が1年に及ぶこともしばしばです。この間の裁判費用と滞納家賃は貸主負担になる現状をご理解下さい。

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法律案は立ち上がったのでしょうか。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化させる結果になったと推測します。家賃保証会社と貸主は区別されなければなりません。

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係しています。

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家賃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は厳しく規制することです。本法律案は単なる対処療法にすぎず、滞納問題解消の真の道筋とはなりません。

立法化の基本理念は賃貸借人の円満な関係を保証することです。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・破たん者）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。合わせて社会のモラル低下を招き様々な不正、不法行為が社会に増大することになると思われる。
- 3 滞納金の返済義務を併記していないために借家法の正当事由との整合性がなくなり賃貸借契約の形骸化を懸念する。
- 4 賃借人の滞納金支払い方法を明記していない。
- 5 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
- 6 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。しかも不法違法滞納者をも容認し滞納金を賃貸人に負担させることは賃貸住環境の悪化を招く
- 7 賃貸人に懲役刑と罰金を科す法律案は政治家が滞納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法律案の誤謬は明白になる。家賃保証会社の督促行為と善良な貸主の電話対応を同一視することは賃貸住宅業界の実態にそぐわない。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、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る。電話をすることを威迫する行為にあげることが出来ない。対話は滞納問題解決への必要な行為である。暴力団や一部報道の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貸主にも負担を強いる。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。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ている。

勤務先に電話をしたり、会社訪問も止むを得ず行う行為である。頻繁に嫌がらせ電話を繰り返す、執拗な追い込みに夜掛け朝駆けする行為と貸主の手段は決して同一ではない。あくまでも対話の機会をつくる手段である。出社前の時間帯、9時以降の電話は、止むを得ない場合である。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家主の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借人が滞納家賃を支払うのは義務であり責任である。法律案には悪質滞納者の罰則規定はない。

貸主に威迫行為に関する懲役刑と罰金を並科する不公平、不公正条文である。

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。
法案の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。
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 法整備を進めるにあたり、貸主、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。
- 3 本国会期間中に議決する場合は、
61 条 73 条は、請願の趣旨に基づき修正すること。

以上 請願致します。

付帯 請願事項

- 1 生活破たん者・貧困層への住宅助成金・滞納金救済法の立法化
- 2 借地借家法・定期借家法の適正化
- 3 官民賃貸住宅の滞納・明け渡し手続き等の一本化
- 4 賃貸借人争議処理機関の新設
- 5 公・民賃貸住宅における暴力団排除制度創設
- 6 賃貸住宅経営登録制度の立法化