平成22年4月28日

現職衆議院議員各位

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 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/>

【賃借人の居住の安定を確保するための家賃債務保証業の業務の 適正化及家賃等の取立て行為の規制等に関する法律案】

アンケート ご協力の願い

拝啓 新緑の候、現職衆議院議員の皆様ますます御健勝のこととお慶び申し上げます。

大阪リアルオーナー協同組合は、民間賃貸住宅を営む家主・貸主によって設立された大阪府認可の事業協同組合です。

さて、今国会で、閣議決定新法案：『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』が審議されております。当法案につきましては、多くの問題を抱えた法案であると危惧しております。その為、弊組合では緊急に新法案に対する問題提起を発信すべくポータルサイトを4月6日に立ち上げました。是非アクセスして頂きたくお願い申し上げます。

(ポータルサイト：賃貸住宅問題意見交換サイト<http://www.oro-chintaimondai.net/>)

そこでこの度、衆議院国土交通委員会の議員の皆様には新法案に対するアンケート調査を実施することに致しました。アンケート参考資料を同封致しますのでご一読ください。

ご多忙の中、本当に大変恐縮ではございますが、つきましては、別紙アンケート用紙にご記入頂き、FAXにてご返送頂ければ幸いです。

当アンケート結果は上記のWEBサイト上で公表し、国民の皆様へ、公民賃貸住宅業界の現状と昨今の不況による住宅・住まい・賃貸住宅が抱える根本的問題を議論・検討する一助と致したいものです。ご協力を頂きますように宜しくお願い申し上げます。

何卒、趣旨をご理解の上ご協力を頂きますように重ねてお願いを申し上げます。

※ なお、新法案は参議院国土交通委員会において4月20日に可決されております。

※ 新法案に対する弊組合の問題提起は別紙をご覧ください。

敬具

《 アンケート参考資料 》

法律案 第六十一条

家賃債務保証業者その他の家賃債務を保証することを業として行う者若しくは賃貸住宅を賃貸する事業を行う者若しくはこれらの者の家賃関連債権(家賃債務に係る債権、家賃債務の保証により有することとなる求償権に基づく債権若しくは家賃債務の弁済により賃貸人に代位して取得する債権又はこれらに係る保証債務に係る債権をいう。以下この条及び第六十三条において同じ。)を譲り受けた者又はこれらの者から家賃関連債権の取立てを受託した者は、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。

- 一 賃貸住宅の出入口の戸の施錠装置の交換又は当該施錠装置の解錠ができないようにするための器具の取付けその他の方法により、賃借人が当該賃貸住宅に立ち入ることができない状態とすること。
- 二 賃貸住宅から衣類、寝具、家具、電気機械器具その他の物品を持ち出し及び保管すること(当該物品を持ち出す際に、賃借人又はその同居人から同意を得た場合を除く。)
- 三 社会通念に照らし不相当と認められる時間帯として国土交通省令・内閣府令で定める時間帯に、当該時間帯以外の時間帯に連絡することが困難な事情その他の正当な理由がある場合を除き、賃借人若しくは保証人を訪問し、又は賃借人若しくは保証人に電話をかけて、当該賃借人又は保証人から訪問し又は電話をかけることを拒まれたにもかかわらず、その後当該時間帯に連続して、訪問し又は電話をかけること。
- 四 賃借人又は保証人に対し前三号のいずれか(保証人にあつては前号)に掲げる言動をすることを告げること。

法律案 第七十三条

第六十一条の規定に違反した者は、二年以下の懲役若しくは三百万円以下の罰金に処し、又はこれを併科する。

法律案の問題提議①

正当な家賃請求行為を社会悪に歪曲化している。

家賃に関する債権は、賃貸借契約にもとづく正当な金銭債権であるにもかかわらず、その権利の行使につき《取立て》というマイナスイメージの言葉が用いられている。

新法案の前提となっている社会的事実＝立法事実そのものが《歪曲化》されている？結論が先にありきで、『貸主＝強者、借主＝弱者』との古典的ステレオタイプな立論といえる。新法案の説明のために国側から発表されている案内パンフレット上の記載でも、家賃債権の請求であるにもかかわらず、《取立て》との表現が用いられている。その他にも《家賃等の悪質な》《不当》《禁止》《張紙》《威迫》《平穩を害す》《暴力団》等々、マイナスイメージの言葉が多用されている。スーパーのレジで購入代金を清算する場合、売買契約であり同様に金銭債権である。決して《取立て》とは表現されない。また、衣食住の視点でも「食」「住」で同価値ではないか～

六法全書、民法典においても、『請求』『催告』と表現されているのであり、正当な法律上の権利の行使について《取立て》などと表現されていない。

法律案の問題提議②

「国民の法的責任感覚、倫理観を麻痺させる恐れ」がある。

新法が成立すれば、賃貸人側は罰則を恐れ、正当な家賃請求行為であるにもかかわらずその行使をためらい支障をきたすことになりかねない。

他方、悪質滞納賃借人側は、新法を悪用し滞納を正当化して問題解決を一層複雑にさせる。

【人を威迫し、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してはならない】とされている点について、端的に悪用・乱用される恐れを否定できない。

即ち、新法案は権利の請求を規制し、他方で義務の不履行を正当化する機能を本質として有する以上、根本原則の私的自治の原則を相反し、ひいては、一般社会通念上の国民の法的責任感覚、社会倫理観を歪める結果になる。

法律案の問題提議③

滞納金請求行為に刑罰の適用は、業界の実情にそぐわない。

新法案は、行為に対する規範・基準を示す機能が軽視され、反面、威嚇機能が重視されている。罪刑法定主義の観点から問題がある。違反した場合、刑罰を定めている以上、《犯罪構成要件》であるが、《犯罪構成要件》としては極めてあいまいに過ぎる。また、現実には賃貸人が賃借人より威迫されたり私生活若しくは業務の平穩を害するような言動を受けるケースも相当数あり、新法案により想定されているケースが現場事例とかけ離れている。

法律案の問題提議④

新法案策定根拠が脆弱過ぎる

新法案の根拠として上げられている国民生活センターのデータは、『家賃債務保証をめぐる相談件数』であるにもかかわらず、新法案での規制対象は広く《家賃債権一般》のことであり、根拠として不適切かつ公正ではない。目的と手段に合理性が無い。意図的に論点がすり替わっているのではないか。

まずは、『貸し手』の大部分の割合をしめる、一人の民間人・一人の市民たる、『通常一般の個人貸主の場合での家賃債権請求をめぐる問題事案数』を、そのデータの出典・出所を含め、明示して示さるべきである。

即ち、新法案の必要性を担保する前提条件たる立法事実が示されていない。一般個人貸主までも法案 61 条、73 条で規制・罰則の対象とする立法事実が検証されていない。

この点については、ORO ポータルサイト 「悪質滞納事案まとめ」 をご覧ください。

http://www.oro-chintaimondai.net/houkoku_kekka.htm

法律案の問題提議⑤

新法 61 条は貸主・家主の請求行為を規制し、かつ刑罰付である。

法律案そのものが賃借人による家主・貸主に対する「威迫」であろう。滞納が継続するので請求行為が督促になるという現実がある。にもかかわらず新法案は家賃関連債権を行使する側のみを規制しているので公平妥当性が著しく欠ける。

法律案の問題提議⑥

新法案では正当な金銭債権たる滞納家賃の支払い請求に対するフォローが全く無い。したがって、法律をもって 無償の貧困問題の受け皿となりなさい、悪徳滞納者を受け入れなさいということになる。

この点、ハウジングプアー問題や、生活保護、「貧困による滞納」等は広義の社会福祉・憲法 25 条生存権に関するものであり、国家の責務である。この根本問題の解決が必要なのであり、新法案はあまりに問題解決からの逃避にすぎない。

法律案の問題提議⑦

貸金業法の規制をモデルに新法案は策定されている。しかし、貸金業と賃貸住宅業を同一視することは出来ない。なぜなら、住宅貸主側の大半は一般民間人たる個人である。また、貸家は貸金業と比較しても、損きりを実施してもそれだけでは終わらない、賃借人はそこですみ続けることが出来るのである。

この点で、新法案が貸金業の規制をモデルに策定されたその時点で、立法事実や現場の事実を誤って捉えてしまっている。