

「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第61条」に関する意見書

2010年（平成22年）4月19日  
日本弁護士連合会

### 意見の趣旨

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の審議にあたり、同法律案第61条における「家賃関連債権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」が家賃関連債権行使することを禁止する規定を明文化すること、少なくとも同法律案第61条の文言が、弁護士法第72条、第73条の例外規定を設ける趣旨でないことを国会審議の場において明確にすべきである。

### 意見の理由

#### 1 問題の所在

同法律案第61条に規定する家賃関連債権の取立てに関する規制については、弁護士法第72条、第73条の潜脱または趣旨を没却する危険性を持っていると考えられる。

#### 2 同法律案第61条の問題点

- (1) 同法律案第61条は、賃借人の居住の安定を確保するため、不当な取立て行為及び賃貸人等が家賃関連債権を委託又は譲渡することにより規制を免れようとする行為を規制したことは評価できる。
- (2) しかし、同法律案第61条は下記の内容にて家賃関連債権の取立てに関する規制をしている。

#### 主体

- ア 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
- イ 賃貸住宅を賃貸する事業を行う者
- ウ 上記ア及びイから家賃関連債権（下記参照）を譲り受けた者

エ 上記ア及びイ並びにウの者から家賃関連債権の取立てを受託した者

家賃関連債権とは

ア 家賃債務に係る債権。

イ 家賃債務の保証により有することになる求償権に基づく債権。

ウ 家賃債務の弁済により賃貸人に代位して取得する債権

エ これらに係る保証債務に係る債権。

規制時

家賃関連債権の取立てを行う時点

禁止行為

(省略)

(3) 本条は、規制の対象となる主体の範囲を確定した上で、取立て行為を規制することを立法目的とするものであるが、反対解釈として「当該主体が規制を遵守する限りにおいては取立て行為を認める」ものと解釈しうる余地がある。

同条の規定する主体について検討するところ、上記 ア及びイについては、大家としての家賃請求権並びに保証人としての保証債務履行による求償権等「自らの地位において取得した債権」であるから、当然のことながらその取立て行為に対して法令遵守が求められるも、この点は弁護士法第72条との抵触は生じない。

(4) これに対してウ及びエの者は、もともと賃借人とは契約上の当事者関係ではなく、債権譲渡を受けて取立て行為をする者ウ、または取立て委託を受けた者エであるから、前者は弁護士法第73条との関係が、後者は、報酬を得る目的で行えば同法第72条違反またはその趣旨を没却した状況を生じさせ得る。

現状では、

収益向上を目的として違法な取立て行為をしやすい

家賃債権は少額債権が多く悪質な業者が関与しやすい

家賃滞納者の中には現代の不況化において「社会的弱者」に属する者が多く違法な取立て行為に対する対抗力を欠く等の事情が存在する。

そしてこれらの者の取立て行為を許容することは「資格もなく、なんらの規律にも服しない者が、みずからの利益のため、みだりに他人

の法律事件に介入することを業とするような例もないではなく、これを放置するときは当事者その他の関係入らの利益をそこね、法律生活の公正円滑ないとなみを妨げ、ひいては法律秩序を害することになるので、同条はかかる行為を禁圧するために設けられたもの」(最判昭和46年7月14日)という弁護士法第72条の潜脱並びにその趣旨を没却することを招きかねない。

(5) 以上、要するに、同法律案第61条には以下の点に問題がある。

家賃関連債権の譲渡並びに取立て委託について何ら制限が課されていないことから弁護士法第72条、第73条との関係が不明確であり、あたかも第72条の例外(同条但書)、第73条の例外を規定したものと誤解を受けやすい。

債権取立てを業とするのであれば債権管理回収業に関する特別措置法(以下「サービサー法」という。)との関連について問題となるところ、サービサー法の規制を受けるか否かについての解釈が不明確である。

よって、これらの点について明確な確認がなされない限り、弁護士法第72条、第73条並びにサービサー法との抵触並びに潜脱が公然と行われる危険性がある。

それゆえ、2(1)ウ及びエの者が家賃関連債権行使することを禁止する規定を同法律案中に明文化すること、少なくとも同法律案の国会審議の中で、同法律案第61条は弁護士法第72条、第73条の例外を容認したものではないことを明確にするよう要望する。

以上