

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部
部を改正する省令（仮称）案等に対する意見書

2021年（令和3年）3月17日

日本弁護士連合会

賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律（以下「本法」という。）は、賃貸住宅管理業につき義務的登録制度を創設し、同制度に関する法令は、2021年6月にも施行される予定である。

当連合会は、これまでに、「社会資本整備審議会住宅宅地分科会民間賃貸住宅部会『中間とりまとめ』に対する意見書」（2009年9月18日）、「『民間賃貸住宅政策について（意見募集）』に対する意見書」（2010年1月29日）及び「『家賃債務保証業者登録規程案』に関する意見の募集に対する意見書」（2017年7月19日）を発出し、家賃債務保証業者や賃貸住宅管理業者の登録制度の創設や、家賃等の不当な取立て・退去要請行為（いわゆる「追い出し」行為）の禁止等、賃貸住宅における賃借人や入居者の権利の保護のための法規制を求めてきた。

今般、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律施行規則の一部を改正する省令（仮称）案について（概要）」（以下「省令案」という。）や「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方の改正案について（概要）」（以下「考え方案」という。）等が国土交通省から示されたことを踏まえ、賃貸住宅の管理業務に関して賃借人等の権利の保護を図る観点から、以下のとおり意見を述べる。

第1 意見の趣旨

1 目的（考え方案「8. その他」）

本法第1条にうたわれている登録制度の目的である「賃貸住宅の入居者の居住の安定の確保」が、賃借人や入居者の権利を保護することを意味し、それが管理業務の一般原則であることを明記すべきである。

2 申請書の添付書類（省令案「2. 登録申請書に添付しなければならない書類」）

登録申請書に添付しなければならない書面として、維持保全業務及び金銭管理業務の適正な履行方法に関する事項を含む内部規則を整備したものを要求すべきであり、その内容としては、不当な取立て行為を禁止すること等の事項を定めたものとすべきである。

3 登録拒否要件（省令案「3. 賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる財産的基礎」又は同「13. その他」、考え方案「3. 登録の拒否」又は「8.

その他)」

「賃貸住宅管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認めるに足りる相当の理由がある者として国土交通省令で定めるもの」（本法第6条第1項第6号）の内容として、前記2項の内部規則を整備していない場合や、金銭管理業務の履行方法に関する内部規則が適切であると認められない場合等の基準を設けるべきである。

- 4 管理受託契約の締結前の説明事項（省令案「7. 管理受託契約の締結前の説明事項」、考え方案「5. 管理受託契約締結前の説明及び書面交付」）

管理受託契約の締結前に交付する書面の記載事項として、管理業務の履行方法に関する前記2項の内部規則の整備状況を含めるべきである。

- 5 委託者への定期報告（省令案「12. 委託者への定期報告」、考え方案「7. 委託者への定期報告」）

管理受託業者が委託者に報告しなければならない事項である管理業務の実施状況や入居者からの苦情の発生状況及び対応状況については、前記2項の内部規則に沿った業務を行ったかどうかを基準とすべきである。

- 6 監督（考え方案「8. その他」）

処分の対象となる法令違反の「法令」（本法第23条第1項第3号）に、弁護士法第72条が含まれることを明記すべきである。

第2 意見の理由

- 1 目的（考え方案「8. その他」）

賃貸住宅管理業者は、全国で約3万2000社程度存在すると推計されるころ、賃貸住宅管理業者登録規程（平成23年9月30日国土交通省告示第998号。以下「規程」という。）による任意の登録制度の下での登録管理業者（2015年12月末現在の登録業者数は3757業者）が管理している戸数だけでも合計約583万戸で、民間賃貸住宅約1458万戸の約4割に当たり（国土交通省「『賃貸住宅管理業者登録制度に係る検討委員会』のとりまとめについて（2016年3月）」関連資料集参照）、賃貸住宅管理業者は賃借人等の住生活に広く関わっている。

他方で、賃貸住宅管理業者に対する賃借人等の不満として、維持保全業務が適切に行われていないことや、原状回復・敷金返還のトラブル、契約更新時のトラブル、滞納家賃の取立てなどが指摘されており（国土交通省「賃貸住宅管理業務に関するアンケート調査（結果概要）」（2019年12月18日）及び前掲関連資料集参照）、賃貸住宅における賃借人等の権利が十分に保障されて

いない実情が問題とされてきた。

賃借人等が賃貸住宅を住居として安心して使用できることを保障するためには、賃貸住宅管理業者による管理業務の適正化を図る必要があるということが認識されるに至り、そこで本法が制定され、賃貸住宅管理業者の義務的登録制度が創設されたのである。

しかし、規程の第1条では、「賃貸住宅管理業者の登録に関し必要な事項を定めることにより、その業務の適正な運営を確保し、賃貸住宅管理業の健全な発達を図り、もって賃貸住宅の賃借人等の利益の保護に資することを目的とする」とされていたのに対し、本法第1条では、登録制度の目的として、「賃貸住宅の入居者の居住の安定の確保」を図ることとされており、規程で定められていた賃借人等の保護の業務規制も明確に定められていない。この点、本法の制定経緯及び趣旨に照らせば、「賃貸住宅の入居者の居住の安定の確保」とは、賃借人等の権利を保護することを意味するものと解釈されるべきである。

そこで、「賃貸住宅の管理業務等の適正化に関する法律の解釈・運用の考え方」において、本法第1条にうたわれている登録制度の目的である「賃貸住宅の入居者の居住の安定の確保」が、賃借人等の権利を保護することを意味し、賃借人等の権利保護を図ることが管理業務の一般原則であることを明記すべきである。

2 申請書の添付書類（省令案「2. 登録申請書に添付しなければならない書類」）

省令案は、登録申請書に添付しなければならない書類として、「賃貸住宅管理業に係る賃貸住宅の戸数等を記載した書面、業務管理者の配置の状況等を記載した書面」を例示するが、前記1項で述べたとおり、賃貸住宅管理業の登録制度が賃借人等の権利を保護するためにあることに鑑みれば、賃借人等の権利を保護する業務体制が確立されているかどうかを確認する書類として、維持保全業務（本法第2条第2項第1号）及び金銭管理業務（同項第2号）の適正な履行方法に関する事項を含む内部規則を整備したものを要求すべきであり、その内容としては、次のような事項を定めたものとすべきである。

(1) 維持保全業務

賃借人に対し、管理受託契約に関する書面を交付すること。

賃借人に、賃貸住宅管理業者が維持保全業務をどこまで行ってくれるのが不明であることに対する不満が多いこと（前掲アンケート調査参照）に鑑みれば、任意の登録制度の下での賃貸住宅管理業務処理準則（平成23年9月30日国土交通省告示第999号。以下「準則」という。）の第7条に準じる書面交付義務を課すべきである。

(2) 金銭管理業務

- ① 賃貸借契約更新時に、賃借人から受領し、受領することとなる家賃その他の金銭の額等について記載した書面を交付すること。

契約更新時に賃料の値上げ等の契約内容の変更等のトラブルが多いこと（前掲関連資料集参照）に鑑みれば、準則第12条に準じる書面交付義務を課すべきである。

- ② 賃貸借契約終了時に、賃借人に対し、滞納家賃や原状回復費用等の債務の額を提示するにつき、算定の基礎について記載した書面を交付すること。また、書面の交付と併せ、賃借人から求めがあった場合には、算定の基礎について口頭でも説明すること。

明渡し時の原状回復トラブルが多いこと（前掲関連資料集参照）に鑑みれば、準則第13条に準じる書面交付義務及び説明義務を課すべきである。

- ③ そもそも未払賃料の督促はできないことが前提であるが、賃借人に未払賃料についての連絡をする際には、深夜早朝の時間帯に連絡を取る、賃借人等の同意なく勤務先等へ連絡を取る、無断で賃借物件に立ち入る、賃貸人に代理して解除権行使する、貼り紙等を貼付する、賃借物件から退去しない、賃借物件への出入りを阻害する措置を講ずる、賃借物件内の動産を搬出・処分する、これらの言動を行うことを告知する、といったことを禁止していること。

賃貸住宅管理業者は未払賃料の督促を行うことができず、可能なのは、未払賃料の額を賃借人に知らせるような連絡行為のみである。

ただ、連絡行為であっても、その態様によっては不当な取立て行為と同視し得る。そのような連絡行為によって賃借人等の居住の安定が脅かされるという点では、家賃債務保証業者の取立て行為と共通することから、家賃債務保証業者登録規程（平成29年10月2日国土交通省告示第898号）第4条第2項第8号・同別記様式第3号に準じる義務を課すべきである。

- ④ 滞納家賃の取立てや債務不履行等による解除に基づく明渡しの交渉、立ち退き交渉を賃貸住宅管理業者が賃貸人から受託して行うことができないこととする。

これらを行うことは、弁護士法第72条に抵触する（合意解除及び明渡し交渉について、最高裁平成22年7月20日決定・刑集64巻5号793頁）。

- 3 登録拒否要件（省令案「3. 賃貸住宅管理業を遂行するために必要と認められる財産的基礎」又は「13. その他」、考え方案「3. 登録の拒否」又は「8. その他」）

省令案は、登録拒否要件に関して、財産的基礎要件（本法第6条第1項第10号）のみを意見募集の対象としているが、そもそも、同項の定める登録拒否要件は、「心身の故障により賃貸住宅管理業を的確に遂行することができない者として国土交通省令で定めるもの」（第1号）、「賃貸住宅管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認めるに足りる相当の理由がある者として国土交通省令で定めるもの」（第6号）についても、具体的要件につき省令に委任しているのであって、これらの要件について省令案が具体化されず意見募集の対象とされないのは、意見募集の対象となる命令等の案は具体的かつ明確な内容のものでなければならぬと定める行政手続法第39条第2項に反するとも言い得る。

省令においては、「賃貸住宅管理業に関し不正又は不誠実な行為をするおそれがあると認めるに足りる相当の理由がある者」として、前記2項の内部規則を整備していない場合や、金銭管理業務の履行方法に関する内部規則が適切であると認められない場合等を基準として設けるべきである。

- 4 管理受託契約の締結前の説明事項（省令案「7. 管理受託契約の締結前の説明事項」、考え方案「5. 管理受託契約締結前の説明及び書面交付」）

管理受託契約の締結前に交付する書面の記載事項として、管理業務の履行方法に関する前記2項の内部規則の整備状況を含めるべきである。

不当な取立て行為をしないこと等の内部規則が定められていれば、そのような内部規則に基づき受託した管理業務（維持保全業務及び金銭管理業務）を実施するものであることを事前に委託者（賃貸人）に明示し、説明することにより、委託者に、管理受託業者が適正な業務を行う体制を整備しているかどうかを把握させることができる。

- 5 委託者への定期報告（省令案「12. 委託者への定期報告」、考え方案「7. 委託者への定期報告」）

省令案は、管理受託業者が委託者に定期的に報告しなければならない事項として、管理業務の実施状況、管理業務の対象となる賃貸住宅の入居者からの苦情の発生状況及び対応状況等を必須のものと定めるが、いずれの必須項目についても、前記2項の内部規則に沿った管理業務を行ったかどうかを基準とすべきである。

- 6 監督（考え方案「8. その他」）

賃貸住宅管理業者が関与することになる金銭管理業務においては、賃料（未払賃料）の請求、賃料増額・減額の請求、修繕費用の負担、契約更新の拒絶、更新料の協議、契約終了による明渡し請求、立ち退き交渉、敷金返還請求、原状回復請求、借地権譲渡等の法的な紛争が生じやすい場面が多数存在する。

すなわち、賃貸住宅管理業者は、その業務遂行過程において、弁護士法第72条に抵触する行為をしてしまう危険性が非常に高いと言える。前記最高裁決定も不動産業者が処罰対象となった事案であった。賃貸住宅管理業者に対する弁護士法第72条に関する注意喚起は必須である。

したがって、処分の対象となる法令違反の「法令」（本法第23条第1項第3号）には、弁護士法第72条が含まれることを明記すべきである。

以上