

「認定家賃債務保証業者の認定基準（住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律等の一部を改正する法律の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令案）」についての意見書

2025年（令和7年）4月25日
日本弁護士連合会

意見の趣旨

認定家賃債務保証業者の認定基準を、次のようなものとすることを求める。

- 1 保証に係る契約の締結の条件として、当該家賃債務に係る保証人の設定を求めないものとするに加え、当該認定保証業者に対する求償債務に係る保証人の設定を求めないものとする。
- 2 保証料の上限を定めるに当たっては、保証委託契約の期間を短くして繰り返し保証料を徴求する等の方法による潜脱を防止できる制度設計とすること。
- 3 家賃債務保証に係る標準的な契約の内容として、鍵交換などの追い出し行為を賃借人があらかじめ認容する条項の禁止、家賃債務保証業者の損害賠償義務を免除する条項の禁止、賃貸借契約における個人の保証人との関係で事前通知を不要としたり、負担割合を軽減したりする条項の禁止を盛り込むこと。

意見の理由

- 1 2024年、住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成19年法律第112号）が改正され（以下、改正後の同法を「新住宅セーフティネット法」という。）、認定家賃債務保証業者制度（新住宅セーフティネット法第7章）が創設されることとなった。

当連合会は、従前より、賃貸住宅における賃借人（入居者）等の権利を保護する観点から、「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）、「賃借人居住安定化法案（追い出し屋規制法案）の早期制定を求める会長声明」（2011年10月13日）、「賃借人居住安定化法案（追い出し屋規制法案）の制定を求める意見書」（2012年6月28日）、「セーフティネット住宅における家賃債務保証の在り方に関する会長声明」（2016年12月8日）、「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)などを発出して、家賃債務保証業の義務的登録制度の創設や、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)の禁止など、家賃債務保証業の適正化を図り、賃借人の居住の安定を確保するための法律の制定を求めてきた。

今般、国土交通省は、新住宅セーフティネット法の施行に伴う国土交通省関係省令の整備等に関する省令案を公表して、認定家賃債務保証業者の認定基準等についての考え方を示したが、前記各意見書等で当連合会が求めた家賃債務保証業者の規制の在り方についての意見が十分に反映されたものとはなっていない。そこで、当連合会は、賃借人の権利を保護する観点から、以下のとおり意見を述べる。

- 2 上記省令案では、「家賃債務保証業務の実施方法が住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に資するものとして国土交通省令で定める基準」(新住宅セーフティネット法第72条第1項第3号)として、イ「家賃債務保証業務において、家賃債務の保証に係る申込みをした住宅確保要配慮者に対し、その保証に係る契約の締結の条件として、当該家賃債務に係る保証人の設定を求めないものであること」、ロ「住宅確保要配慮者の家賃債務保証に係る保証料が、家賃債務保証の実施に要する費用に照らして不当に高いものでないこと」、ハ「住宅確保要配慮者の家賃債務保証に係る標準的な契約の内容及び当該契約の締結の条件並びに家賃債務保証に係る契約の締結の実績について、インターネットの利用その他の適切な方法により公示するものであること」、ニ「支援法人であって債務保証業務を行う者又は登録保証業者のいずれかに該当する者であること」を掲げる。

このうち、イについては、信用補完を得ることで賃貸住宅への入居を円滑に行うことを確保するという機関保証の本来の趣旨からすれば、認定家賃債務保証業者以外に、家賃債務に係る保証人の設定を求めないことは当然である。これに加えて、正当な理由のない保証の拒否を防ぎ、賃借人の居住の安定の確保を図るために、住宅確保要配慮者の認定家賃債務保証業者に対する求償債務についても保証人の設定を求めないことを要求すべきである。

また、ロのように保証料の上限を設けることに賛成するが、保証委託契約の期間を短くして繰り返し保証料を徴求する等の方法による潜脱を防止できる制度設計とすべきである。

- 3 また、特にハについては、「家賃債務保証に係る標準的な契約の内容及び当該契約の締結の条件」等を公示することを要求しているが、家賃債務保証業者による追い出し行為による被害を防止し、「住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑

な入居」を確保する観点からは、「契約の内容」の公示を要求するだけでは足りず、「契約の内容」そのものに対する規制が必要である。

この点、現行の家賃債務保証業者登録規程（国土交通省告示第898号）では、損害賠償額の予定又は違約金の定めについて消費者契約法第9条第2号の規定によりその一部が無効となるものを定めてはならない旨（同規程第16条）を定めるのみであるが、被害の防止及び円滑な入居を確保する上では、不十分である。

具体的には、鍵交換などの追い出し行為（同規程第4条第2項第6号及び別記様式第3号「1 内部規則の整備状況」の「（6）求償権の適切な行使方法に関する事項」アないしコで内部規則により禁止するよう定められている行為）を賃借人があらかじめ認容する条項の禁止、家賃債務保証業者の損害賠償義務を免除する条項の禁止、賃貸借契約における個人の保証人との関係で事前通知を不要としたり負担割合を軽減したりする条項の禁止が盛り込まれるべきである。

- 4 新住宅セーフティネット法は、国土交通大臣に、認定家賃債務保証業者が認定基準のいずれかに適合しなくなったと認めるときは、当該認定家賃債務保証業者に対し、これらの基準に適合するために必要な措置をとるべきことを命じる権限（第77条、適合命令）や、当該認定家賃債務保証業者が適合命令に違反したときは、認定を取り消す権限（第79条第2項第2号）を付与しており、認定基準が「住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居に資するもの」となっているかどうかは、極めて重要な意味を有する。

衆議院国土交通委員会の附帯決議（令和6年5月29日）の第9項において、「認定家賃債務保証業者の省令で定めることとなる認定の基準等については、入居後の過度な取立て等が行われることのないよう、適切なものとするとともに、国土交通大臣による認定家賃債務保証業者に対する認定やその取消しを含む監督が厳正かつ適正に実施されるよう努めること」が求められている。当連合会は、この趣旨に則して、家賃債務保証業者による不当な取立て等を抑止し、賃借人の権利を守るための厳格な認定基準が定められるよう求めるものである。

以上