

「追い出し屋」規制法の制定とハウジングプアの解消を求める決議

派遣労働など不安定雇用が増大し、貧困と格差の拡大により、住宅を確保することが困難な低所得者層が増加している。そうした低所得者層をターゲットとして、敷金・礼金が不要であることをうたったゼロゼロ物件や、家賃債務保証業者による連帯保証を条件とする賃貸住宅が増えている。しかし、これらの物件において、家賃滞納を理由に、賃貸事業者や賃貸住宅管理業者、家賃保証業者が法外な違約金を請求し、あるいは、カギを交換して出入りを不能にし、室内の私物を無断で撤去する「追い出し」被害が相次いでいる。このように、貧困ゆえに居住権を侵害されやすい状態にある「ハウジング・プア」が増加している。

入居時に必要な費用を準備できない窮状と法的無知に付け込み、不当な契約条項を締結させて、滞納家賃の過酷な取り立てを行い、法の定める手続を経ずに実力行使で賃貸住宅から「追い出し」を図ることは、居住権を著しく侵害する違法行為であって、到底許されない。賃貸住宅における「貧困ビジネス」への必要な規制を創設・強化することが早急に求められる。

同時に、このような「貧困ビジネス」がはびこるのは、「ハウジング・プア」の増加にもかかわらず、低所得者層向けの住宅政策が貧弱であることが原因である。これら低所得者層は、雇い止めや賃金の減額・急な支出などにより、たちまち生活が立ちゆかなくなり、家賃滞納を引き起こすおそれが高い。そうした低所得者層への住宅供給を野放図に民間に委ねた結果、「ゼロゼロ物件」や「追い出し屋」などが横行したのである。こうした低所得者層に低廉な家賃額で公営住宅を供給し、あるいは、滞納リスクに備えた公的な保証制度を整備することは、国の責務である。

私たちはこれまで、多重債務被害の予防と救済を目指し活動してきた。しかし、多重債務被害の根絶は、貧困問題の解決なくしては実現しえない。「追い出し屋」・「ハウジング・プア」問題は、その貧困問題の中でも、「住居」という人間の生活の基盤に関するものであり、解決が急がれる問題である。

私たちは、以下のとおり、関係諸機関に対し、「追い出し屋」による被害根絶のため、家賃債務保証業者による法規制など実効ある対策を求めるとともに、低所得者層の居住権の確保のための住宅政策を充実させることを求める。

- 1 賃貸事業者、家賃保証業者、管理業者等を問わず、違法な自力救済による「追い出し」行為は犯罪行為かつ重大な人権侵犯であって許されないと立場から、厳正な処罰等の対応をすること。
- 2 以下の枠組みを持つ「追い出し屋規制法」を制定し、家賃債務保証業者に法の網をかぶせること。
 - ① 家賃債務保証業を許可制（登録制）とし、監督官庁を国土交通省（将来的に

は消費者庁) とすること。

- ② 営業保証金制度や暴力団関係者等の排除など、経営基盤の経済的・人的な健全さを確保すること。
 - ③ 家賃債務保証業の業務は家賃債務など賃貸借契約により入居者が負う金銭債務の保証と、保証人として履行した債務の求償のみとすること。家賃の回収や、契約解除・明渡などの家主の業務を代理・代行してはならないこととすること。この規制を実質化し、非弁行為規制を徹底するため、事前求償権の行使を明文で禁止すること。
 - ④ 取立てに関する法規制を設けること。プライバシー権や名誉権、生活の平穩、財産権を侵害するような方法による取り立ては、罰則をもって禁止すること。
 - ⑤ 賃貸借契約、保証委託契約の両面から、問題となる条項の使用を禁止すること。
 - ⑥ 求償権について入居者に連帯保証人を求めないこと。
 - ⑦ 保証料について何らかの上限を定めること。
 - ⑧ 違反行為を行った家賃債務保証業者については営業停止、登録取消等の行政処分を科すこと。
- 3 前項の家賃債務保証業者に対する規制法において、賃貸住宅管理業者、サブリース業者等、賃貸人・所有者から委託を受けて賃貸住宅の管理を行う事業者についても同様の行為規制を行うとともに、家賃債務保証業者ほかの事業者に委託をした賃貸人・所有者に管理監督責任を負わせ、これを怠った場合の共同責任（連帯責任）を負わせる仕組みを設けること
- 4 低廉な家賃額での公営住宅の供給増大を図り、低所得者層への賃貸住宅の供給を整備すること。公的保証人制度や家賃補助制度など、低所得者層の居住権を保障する制度を拡充すること

2009年7月11日

全国クレジット・サラ金問題対策協議会拡大幹事会