

府営住宅等の連帯保証人に関する 制度の見直しについて

平成31年2月1日(金)

第17回京都府住宅審議会府営住宅管理部会

課題

次のような課題があることから、府営住宅等への入居に当たり必要な連帯保証人について、入居者資格、歳入確保策等の観点から見直しが必要

●民法改正に伴う対応

保証人保護の観点から、個人根保証契約※(府営住宅等に係る連帯保証契約もこれに該当)は極度額を設定しないと無効となる旨の改正がされており、この規定が施行される平成32年4月1日に向け対応が必要

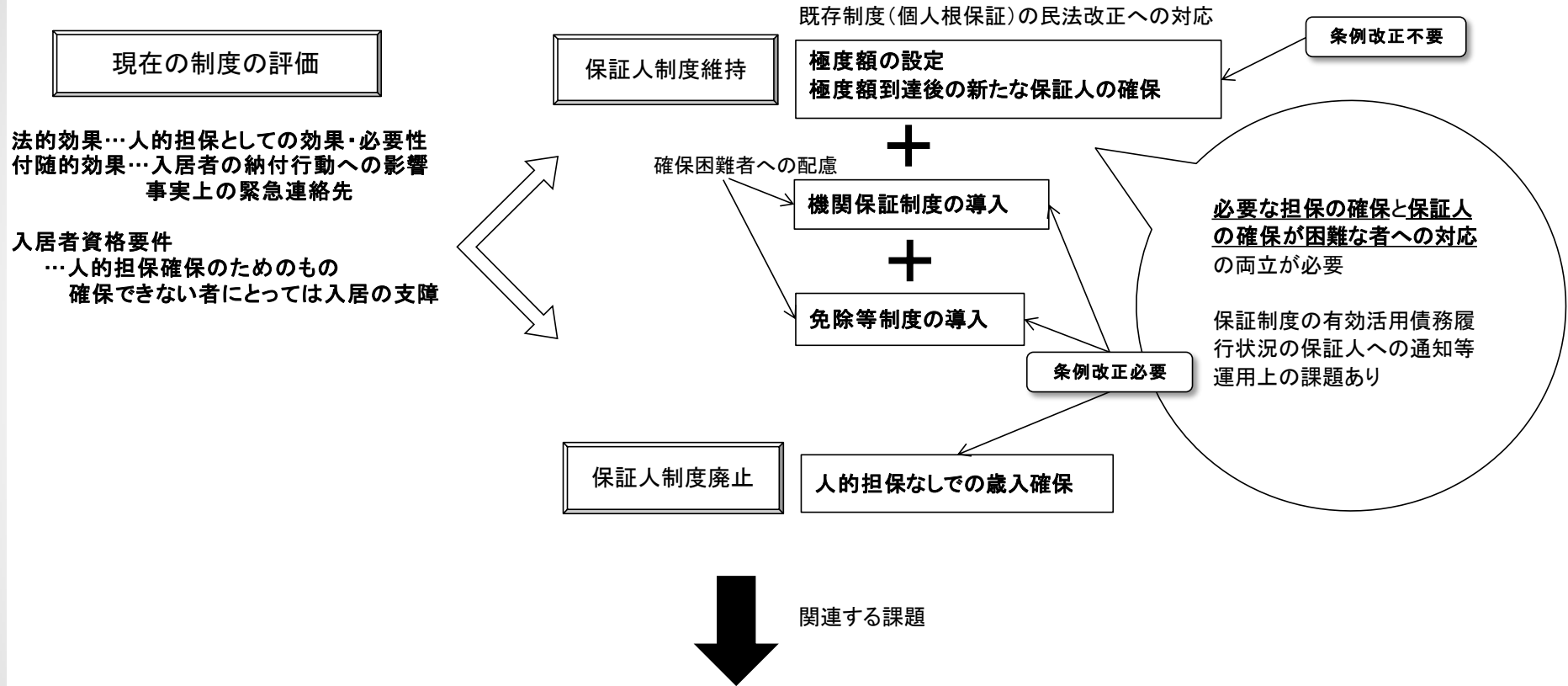
※個人根保証契約…一定の範囲に属する不特定の債務を主債務とする保証契約で個人が保証人となるもの

●社会情勢の変化に伴う入居者資格要件の見直し

身寄りのない単身高齢者など連帯保証人の確保が困難な者が増加していることを踏まえ、連帯保証人を入居者資格要件としていることについて、家賃等の収入確保が必要であることも踏まえて、再検討が必要

論点

連帯保証人制度の存廃に係る検討事項



既存の保証人の取扱い(民法改正前に締結の保証契約には、改正後の規定は適用されない)→改正後の保証契約との取扱いの均衡の問題
緊急連絡先確保、身寄りのない高齢者死亡時等の家財等処分等の関連する課題についての対応
適正な債権管理その他の入居者の生活全般の支援は、福祉的支援などとの連携も含めて考える必要があり、持続可能な制度構築が必要

関係する民法改正の内容

※改正規定は平成32年4月1日施行。施行日前に締結の保証契約に係る保証債務には適用されない。(改正法附則第21条)

■ 極度額の設定のない個人根保証契約は無効(府営住宅等の連帯保証人に適用される。)

個人根保証契約については、極度額を定めなければ効力を生じない。保証人は、極度額の範囲で履行責任を負う。(民法第465条の2
※改正後の規定(以下同じ。))

※根保証契約…一定の範囲に属する不特定の債務を主債務とする保証契約

■ 保証人への情報提供義務

債権者は、保証人の請求があったときは、遅滞なく、債務に関する不履行の有無等の情報を提供をしなければならない。(第458条の2)

債務者が期限の利益を喪失したときは、債権者は保証人に対し、これを知ったときから2箇月以内に、その旨を通知しなければならない。通知しなかったときは、喪失したときから通知するまでの間の遅延損害金に係る保証債務の履行を請求できない(法人は対象外)。(第458条の3)

■ 個人根保証契約の元本の確定事由

保証人について破産開始決定されたとき、主債務者又は保証人が死亡したとき等においては、個人根保証契約における主たる債務の元本は確定する(以後の債務については保証の対象とならない)(第465条の4)

■ 賃借人の原状回復義務及び敷金に係る規定の明文化

賃借人は、賃借物を受け取った後に生じた損傷(通常の使用・収益による損耗及び経年変化を除く。)がある場合、賃貸借終了後に、現状回復義務を負う。損傷が賃借人の責めに帰するものでないときはこの限りでない。(第621条)

賃貸人は、賃貸借が終了し、賃借物の返還を受けたときは、賃借人に敷金(賃貸借に基づいて生じた賃借人の債務額を控除した残額)を返還しなければならない。

賃貸人は、賃借人が債務を履行しないときは、敷金をその債務の弁済に充てることができる。賃借人からの充当請求はできない(第622条の2)

※敷金…いかなる名目によるかを問わず、賃貸借に基づいて生じる金銭給付を目的とする債務を担保するため賃借人が賃貸人に交付する金銭

府営住宅等の制度概要

※公営住宅及び準公営住宅の場合

- **入居要件**(京都府府営住宅条例(以下「条例」という。)第7条第1項)
収入要件を満たすこと(月額158,000円以下。裁量階層は、214,000円以下)
現に住宅に困窮していることが明らかであること。
現に同居し、又は同居しようとする親族があること。
府内に住所又は勤務場所を有すること。
知事が適当と認める連帯保証人があること。
入居者又は同居親族が暴力団員でないこと。
※裁量階層…入居者の心身の状況又は世帯構成、区域内の住宅事情その他の事情を勘案し、特に居住の安定を図る必要があるとして条例で定める世帯(障害者、高齢者、新婚、多子等)
- **家賃制度**(条例第18条、第28条及び第31条)
応能応益方式(入居者の収入及び住宅の立地、規模等の便益に応じて家賃設定)
減免、猶予制度:著しく低収入、疾病、生活保護受給者で住宅扶助額を家賃が上回る等の理由で支払困難であるときに適用
- **家賃以外で入居者の負担すべき費用**(連帯保証の対象となるもの。条例第35条、第40条及び第41条)
修繕費(入居者の負担とされているもの及び入居者の責任で生じたもの)、退去時の原状回復費等
- **退去理由**(条例第40条及び第41条)
移転による自主退去、家賃滞納等に起因する府からの明渡請求、入居者死亡に伴う退去等

府営住宅等における連帯保証人制度の現状

- 入居者資格要件の一つとして規定
知事が**適当と認める連帯保証人があること**(条例第7条第1項第3号)
入居日の指定を受けた者は、**請書等(連帯保証人も連署)を入居前日までに提出しなければならない。**(条例第15条第2項)

例外: 次の場合には、連帯保証人の選任を猶予できる(連帯保証人に関する事務取扱要領(以下「要領」という。)第3条)

- ① 生活保護を受給している者で、支払の委任により保護の実施機関から家賃が支払われるとき。
- ② 特定目的優先入居決定者や単身入居決定者で、連帯保証人の選任が困難でやむを得ないと認められるとき。

- 入居者の義務(京都府府営住宅条例施行規則第15条)

- ・ 連帯保証人の変更には、**知事の承認が必要**
- ・ 連帯保証人に次の事実が生じたときは、**直ちに変更が必要**
保証の資力を欠いたとき、破産手続開始決定又は後見開始若しくは保佐開始の審判を受けたとき、死亡したとき。
- ・ 保証人の住所が変更になったときは**届出が必要**
※連帯保証人については、辞退の手続を定めている。(要領第7条)

- 連帯保証人の資格要件(要領第2条)

次の条件を満たす者1名が必要(平成29年5月に原則2名から1名に緩和済)

- ・ 行為能力を有し、独立して生計を営んでおり、国内に居住している**自然人** ※同居者は不可
- ・ 家賃月額に応じ一定以上の資力(1,548～5,378.4千円)を有し、又は別居親族で資産等を勘案して保証の資力を有すると認められるもの

例外: 大学が外国人研究者又は外国人留学生について保証を行う場合のみ、自然人以外の保証(機関保証)を認めている。

- 連帯保証債務の範囲(要領第5条)

- ① 家賃・汚水処理場利用料
- ② 入居者の責めに帰すべき事由により発生した住宅及び共同施設等の損傷の修繕
- ③ 入居者の負担すべき住宅の修繕
- ④ ②③の修繕について、府が代わって行った場合の求償債務
- ⑤ その他入居者の負担に帰すべき一切の債務

※現状、指定管理者の承認等の権限は、管理代行・制定管理制度により公社が行使

府営住宅等における家賃等の担保制度の現状

■人的担保→連帯保証人

■物的担保→敷金

入居時の家賃3月分の範囲内で徴収できる(公営住宅法第18条第1項、条例第30条第1項)

入居者が明け渡した後に還付し、その際に未納の家賃、損害賠償金等を控除(府が収納する)

※「公営住宅の使用に関し、その入居者から家賃及び敷金を除くほか、権利金その他の金品を徴収し、又はその入居者に不当な義務を課することができない」(公営住宅法第20条)

【参考】入居者以外による支払について

家賃等の債務者は入居者である。連帯保証人のほかに同居者、別居親族等が事実上支払っていることもあるが、支払の頻度等の実態は明確でなく、こうした者には支払を求めている。(納付書による支払は入居者の支払として収納されるため、実支払者は確認できない。)

○民法

(日常の家事に関する債務の連帯責任)

第七百六十一条 夫婦の一方が日常の家事に関して第三者と法律行為をしたときは、他の一方は、これによって生じた債務について、連帯してその責任を負う。ただし、第三者に対し責任を負わない旨を予告した場合は、この限りでない。

(扶養義務者)

第八百七十七条 直系血族及び兄弟姉妹は、互いに扶養をする義務がある。

2、3 略

国の通知等

■ 公的住宅の供給等に関する行政評価・監視結果に基づく勧告(平成30年1月総務省)

69都道府県等の公営住宅の調査に基づくもの。「国土交通省は、保証人の確保が困難な者に対する支援を充実させるため、実態を的確に把握するとともに、特例措置や法人保証に関する必要な情報提供を行う必要がある」

■ 公営住宅管理の適正な執行について

(平成30年2月23日付け国住備第180号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知)

総務省の勧告を踏まえた都道府県・政令市への技術的助言

保証人の確保が困難な入居希望者の円滑な入居について特段の配慮を求めるもの

※後日、国土交通省から、「公営住宅における保証人の取扱いに係る調査結果概要(平成30年3月31日時点)」が提供された。

■ 公営住宅への入居に際しての取扱いについて

(平成30年3月30日付け国住備第503号国土交通省住宅局住宅総合整備課長通知)

民法改正(個人根保証に係る極度額の設定)や身寄りのない単身高齢者等の増加に伴い保証人の確保が一層困難になることを懸念し、「保証人の確保を公営住宅への入居の前提とすることから転換すべき」

■ 「公営住宅管理標準条例(案)について」の改正について

(平成30年3月30日付け国住備第505号国土交通省住宅局長通知)

モデル条例から連帯保証人に関する規定を削除

※参考資料あり(滞納家賃の保証人への請求状況、家賃滞納者の明渡しに係る処理期間、登録家賃債務保証業者等について)

■ 「賃貸住宅標準契約書」、「極度額に関する参考資料」

(平成30年3月30日国土交通省住宅局住宅総合整備課、土地・建設産業局不動産課公表)

一般の賃貸住宅について示された標準契約書。連帯保証人に関する条項を見直し、極度額に対応しているが、その設定に関し具体的な指標は示されていない。