

市場活性化への提言 3

政策研究大学院大学教授 福井秀夫



滞納1件に訪問2.4回

近年、民間賃貸住宅の管理に関してトラブルが報告されている。例えば、家賃滞納の際、鍵を取り替えて借家人が家屋に立ち入ることを排除する、家屋内に管理業者が立ち入る、家屋内の動産を勝手に処分する等である。このような問題を背景に、国土交通省でも、賃貸住宅管理業者に関する許可・登録制度の導入など、管理の適正化措置に関する検討を開始した。一連の問題の背景には、滞納した家賃を回収する膨大な時間的労力の負担という事実が存在する。国土交通省が2009年4月、千戸以上の賃貸住宅管理を行う企業約500社に対して行ったアンケート調査によれば、滞納1件当たり電話連絡2・8回、書面等送付1・4回、訪問0・7回等の督促が行われ、一月の経過時点でなお約10%の家賃が残る。そのうち約

40%が回収額ゼロであり、それらについては1件当たり2・4回の訪問等の督促がさらに行われ、その後合意解約に至り、明け渡し完了するものもあるが、訴訟提起に至る案件では、その後も居住が継続される案件が約3分の2を占め、判決が確定し、強制執行が終了するまでの平均期間は8・7カ月である。強制執行に至るものの平均家賃未回収額は家賃7・3カ月分、強制執行経費は1件当たり4万7000円に上る。判決を得ようとしても家賃滞納に基づく契約解除については、判例による「信頼関係破壊の法理」なるものにより、7カ月分ないし9カ月分の家賃未払いがあっても解除を認めなかった判例まで存在する。このように、仮に家賃滞納が発生しても、平均的に見て、きわめて長期間の手間のかかる交渉や裁判が進展し、しかも執行経費どころか、未回収家賃すらほとんど回収することが困難であるという事情を背景に、強引な退去を要求するなどの問題が発生しやすくなっていることも理解できる。

低コストが借家人利益に 今後の政策的対処の方向性は何か。 第一に、家賃の取り立て方や退去のさせ方に関する業者の行為に関する問題と、家賃滞納が起った後、家賃の回収が法的措置によっては十分円滑には担保されないという問題を分けて対処すべきである。 違法な取立行為が許されないことは当然ではあるが、そのような取立てが蔓延する根源的な要因は、合法的手段の機能不全である。仮に家賃滞納があっても、法的手続きを踏んで、少ない労力と安価な費用で短期間に回収が可能でさえあるならば、鍵の利用契約などと

「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

福井 秀夫氏（ふくいひでお） 1981年東京大学法学部卒。京都大学博士（工学）。建設省を経て96年法政大学教授、00年ミネソタ大学客員研究員。01年から現職。専門は「法の法と経済学」（信山社、01年）、「ケースからはじめよう法と経済学」法の隠れた機能を知る」（日本評論社、07年）ほか多数。

賃貸住宅市場を管理で活性化せよ

健全な発展促す法整備を

の困難であると考えなければならぬ。「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

の困難であると考えなければならぬ。「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

の困難であると考えなければならぬ。「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

の困難であると考えなければならぬ。「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

の困難であると考えなければならぬ。「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

の困難であると考えなければならぬ。「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

の困難であると考えなければならぬ。「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

賃滞納があっても未だに信頼関係は破壊されないなどという非常識な判決がもたらすこととなる。他の大家や借家人のインセンティブと行動に与える影響を考察しなければならぬ。保証会社が介入するようなケースでは、一部の借家人については家賃の回収や退去のコストが高額になる場合、保証額の増大を通じた保証料の上昇を確実に生み出す。また、保証料の上昇は、最終的には全般的な家賃の上昇につながる。潜在的借家人全体の利益を害する。滞納がなると、管理コストが低廉であるところの多くの善良な借家人が、一部の借家人の不法な行為に費用を分担して負担させられることには、公正の観点からも問題がある。

市場縮小は福祉の劣化

第三に、このような状況が市場規模を縮小させている以上、賃貸住宅管理業者や不動産業者全体の活力や品質の低下を招かないよう、環末業者の監督というよりは、優良な業者の活躍により市場の品質をも高めていく政策が望まれる。業界の市場が縮小することは、ひいては居住の安定を損ない、住宅福祉の質の劣化をもたらしかねない。「法と経済学」の知見であるコースの定理をこの問題に適用することができる。コースの定理とは、権利関係が明確で、その移転や設定に要する費用がゼロであるならば、誰にどのような権利を与えても、事後的な当事者間の交渉を通じて社会的な利得が最大化するということである。言い換えれば、賃貸住宅市場の活力を失わせないためには、どのような債務不履行をどの程度の期間継続した場合、確実に解除や強制執行ができるのか、鍵の交換や動産の搬出等といった自力救済的な措置の中で、どのような行為がどのような条件の下にどの程度の程度まで許されるのかといった、民事、刑事を問わない、適法領域と違法領域のボーダーラインが、当事者にとって明確になっていなければならないのである。

「信頼関係破壊法理」に予測可能性のある基準は判例上存在しない。自力救済の限界については、法令判例とも不明確である。このような立法と司法判断の実態は、コースの定理の趣旨に正面から反している。かなり程度長期の、しかも不確実な期間の家賃滞納がない限り、合法的に解約できないことが周知となった時、借家供給は小さくなり、また、合法ではない退去措置が蔓延しがちとなるのは自然の成り行きである。合法でない行為にのみ目を向け、当該行為のみの規制を行うことによっては問題の本質な解決はできない。

「信頼関係破壊法理」に予測可能性のある基準は判例上存在しない。自力救済の限界については、法令判例とも不明確である。このような立法と司法判断の実態は、コースの定理の趣旨に正面から反している。かなり程度長期の、しかも不確実な期間の家賃滞納がない限り、合法的に解約できないことが周知となった時、借家供給は小さくなり、また、合法ではない退去措置が蔓延しがちとなるのは自然の成り行きである。合法でない行為にのみ目を向け、当該行為のみの規制を行うことによっては問題の本質な解決はできない。

「信頼関係破壊法理」に予測可能性のある基準は判例上存在しない。自力救済の限界については、法令判例とも不明確である。このような立法と司法判断の実態は、コースの定理の趣旨に正面から反している。かなり程度長期の、しかも不確実な期間の家賃滞納がない限り、合法的に解約できないことが周知となった時、借家供給は小さくなり、また、合法ではない退去措置が蔓延しがちとなるのは自然の成り行きである。合法でない行為にのみ目を向け、当該行為のみの規制を行うことによっては問題の本質な解決はできない。

「信頼関係破壊法理」に予測可能性のある基準は判例上存在しない。自力救済の限界については、法令判例とも不明確である。このような立法と司法判断の実態は、コースの定理の趣旨に正面から反している。かなり程度長期の、しかも不確実な期間の家賃滞納がない限り、合法的に解約できないことが周知となった時、借家供給は小さくなり、また、合法ではない退去措置が蔓延しがちとなるのは自然の成り行きである。合法でない行為にのみ目を向け、当該行為のみの規制を行うことによっては問題の本質な解決はできない。

「信頼関係破壊法理」に予測可能性のある基準は判例上存在しない。自力救済の限界については、法令判例とも不明確である。このような立法と司法判断の実態は、コースの定理の趣旨に正面から反している。かなり程度長期の、しかも不確実な期間の家賃滞納がない限り、合法的に解約できないことが周知となった時、借家供給は小さくなり、また、合法ではない退去措置が蔓延しがちとなるのは自然の成り行きである。合法でない行為にのみ目を向け、当該行為のみの規制を行うことによっては問題の本質な解決はできない。

「信頼関係破壊法理」に予測可能性のある基準は判例上存在しない。自力救済の限界については、法令判例とも不明確である。このような立法と司法判断の実態は、コースの定理の趣旨に正面から反している。かなり程度長期の、しかも不確実な期間の家賃滞納がない限り、合法的に解約できないことが周知となった時、借家供給は小さくなり、また、合法ではない退去措置が蔓延しがちとなるのは自然の成り行きである。合法でない行為にのみ目を向け、当該行為のみの規制を行うことによっては問題の本質な解決はできない。

「信頼関係破壊法理」に予測可能性のある基準は判例上存在しない。自力救済の限界については、法令判例とも不明確である。このような立法と司法判断の実態は、コースの定理の趣旨に正面から反している。かなり程度長期の、しかも不確実な期間の家賃滞納がない限り、合法的に解約できないことが周知となった時、借家供給は小さくなり、また、合法ではない退去措置が蔓延しがちとなるのは自然の成り行きである。合法でない行為にのみ目を向け、当該行為のみの規制を行うことによっては問題の本質な解決はできない。

「信頼関係破壊法理」に予測可能性のある基準は判例上存在しない。自力救済の限界については、法令判例とも不明確である。このような立法と司法判断の実態は、コースの定理の趣旨に正面から反している。かなり程度長期の、しかも不確実な期間の家賃滞納がない限り、合法的に解約できないことが周知となった時、借家供給は小さくなり、また、合法ではない退去措置が蔓延しがちとなるのは自然の成り行きである。合法でない行為にのみ目を向け、当該行為のみの規制を行うことによっては問題の本質な解決はできない。

双方の情報集積も

第四に、情報の非対称性の解決に高い優先順位を付与するべきである。情報の非対称とは、サービスなどの提供者と消費者の間で、当該サービスやその提供者の品質に関する情報の格差があることをいう。大家にとっては借家人が、借家人にとっては大家が、どの程度信頼できる人物で、どの程度契約の内容を確実に実現できそうであるのか、必ずしも判然として大

「信頼関係破壊法理」に予測可能性のある基準は判例上存在しない。自力救済の限界については、法令判例とも不明確である。このような立法と司法判断の実態は、コースの定理の趣旨に正面から反している。かなり程度長期の、しかも不確実な期間の家賃滞納がない限り、合法的に解約できないことが周知となった時、借家供給は小さくなり、また、合法ではない退去措置が蔓延しがちとなるのは自然の成り行きである。合法でない行為にのみ目を向け、当該行為のみの規制を行うことによっては問題の本質な解決はできない。

「信頼関係破壊法理」に予測可能性のある基準は判例上存在しない。自力救済の限界については、法令判例とも不明確である。このような立法と司法判断の実態は、コースの定理の趣旨に正面から反している。かなり程度長期の、しかも不確実な期間の家賃滞納がない限り、合法的に解約できないことが周知となった時、借家供給は小さくなり、また、合法ではない退去措置が蔓延しがちとなるのは自然の成り行きである。合法でない行為にのみ目を向け、当該行為のみの規制を行うことによっては問題の本質な解決はできない。

「信頼関係破壊法理」に予測可能性のある基準は判例上存在しない。自力救済の限界については、法令判例とも不明確である。このような立法と司法判断の実態は、コースの定理の趣旨に正面から反している。かなり程度長期の、しかも不確実な期間の家賃滞納がない限り、合法的に解約できないことが周知となった時、借家供給は小さくなり、また、合法ではない退去措置が蔓延しがちとなるのは自然の成り行きである。合法でない行為にのみ目を向け、当該行為のみの規制を行うことによっては問題の本質な解決はできない。

「信頼関係破壊法理」に予測可能性のある基準は判例上存在しない。自力救済の限界については、法令判例とも不明確である。このような立法と司法判断の実態は、コースの定理の趣旨に正面から反している。かなり程度長期の、しかも不確実な期間の家賃滞納がない限り、合法的に解約できないことが周知となった時、借家供給は小さくなり、また、合法ではない退去措置が蔓延しがちとなるのは自然の成り行きである。合法でない行為にのみ目を向け、当該行為のみの規制を行うことによっては問題の本質な解決はできない。

「信頼関係破壊法理」に予測可能性のある基準は判例上存在しない。自力救済の限界については、法令判例とも不明確である。このような立法と司法判断の実態は、コースの定理の趣旨に正面から反している。かなり程度長期の、しかも不確実な期間の家賃滞納がない限り、合法的に解約できないことが周知となった時、借家供給は小さくなり、また、合法ではない退去措置が蔓延しがちとなるのは自然の成り行きである。合法でない行為にのみ目を向け、当該行為のみの規制を行うことによっては問題の本質な解決はできない。

「信頼関係破壊法理」に予測可能性のある基準は判例上存在しない。自力救済の限界については、法令判例とも不明確である。このような立法と司法判断の実態は、コースの定理の趣旨に正面から反している。かなり程度長期の、しかも不確実な期間の家賃滞納がない限り、合法的に解約できないことが周知となった時、借家供給は小さくなり、また、合法ではない退去措置が蔓延しがちとなるのは自然の成り行きである。合法でない行為にのみ目を向け、当該行為のみの規制を行うことによっては問題の本質な解決はできない。

の非対称対策を講じるのは本質的な問題解決はできない。借家人についても、過去に滞納を繰り返したり、物件を破損、汚損したり、また滞納後も未回収の家賃が残存したといった情報を、借家人ごとに名寄せして集積し、データベース化するべきである。 このような情報格差対策は、保証や保険の対価を通じての格付けの進展により、業者についても借家人についても、本来問題視するに値しない健全な主体を育成することにつながる。市場の適切な活性化を促進する。賃貸住宅や賃貸住宅管理事業の質の向上が自律的に進展しやすくなる。賃貸住宅市場は、適切な管理事業を通じてより健全に活性化されることとなるのである。

健全な発展促す法整備を

の困難であると考えなければならぬ。「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

の困難であると考えなければならぬ。「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

の困難であると考えなければならぬ。「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

の困難であると考えなければならぬ。「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

の困難であると考えなければならぬ。「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

の困難であると考えなければならぬ。「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会

の困難であると考えなければならぬ。「信頼関係破壊法理」の背景にあるのは、紛争当事者たる大家と借家人の個別利益衡量である。借家人一般を社会的弱者とみなしたうえで、程度の基だしくない債務不履行については、借家人の生活に配慮し、居住権を保護すべし、という思想が背景にある。しかし、借家人の正当事由が、借家人を保護しようとして、かえって借家の供給を減らし、家賃を高止まりさせていたのと同様、社会